



PUTUSAN

Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Mjy

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

MARYONO Madiun, 17 Januari 1973, Jenis kelamin laki-laki, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di *Jalan Melati RT 004/001, Kel. Munggut Kecamatan Wungu Kabupaten Madiun*, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **GEMPAR PAMBUDI, S.H, dan ADITYA SETYO RAHARJO. S.H** pada kantor Advokat/Konsultan Hukum PERADI, beralamat dan berkantor di *Jalan Pesanggrahan VII B Nomor 29 Taman, Kota Madiun* berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Oktober 2021 yang telah didaftarkan di kepaniteraan perdata dengan Nomor 109 / Daf / Pdt /2021 / PN.Mjy tertanggal 6 Oktober 2021, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **SARIATI**, Umur 53 Tahun Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, kewarganegaraan Indonesia, beralamat *Jalan Arum Dalu RT. 05 RW. 01, Desa Mojopurno, Kecamatan Wungu, Kabupaten Madiun*, sebagai **Tergugat I** ;
2. **TRI WAHYUNI WIDYADININGSIH**, Umur 23 Tahun Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, kewarganegaraan Indonesia, beralamat *Jalan Arum Dalu RT. 05, RW. 01, Desa Mojopurno, Kecamatan Wungu, Kabupaten Madiun*, sebagai **Tergugat II** ;
dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasa khusus kepada SUMARTONO.S.H., M.H, ENDRIK SAFUDIN.S.HI., M.H dan AHMAD PURWOHADI.S.H, pada kantor Advokat/Konsultan Hukum "SUMARTONO &



PARTNERS” yang beralamat dan berkantor di *Jalan* Raya Maospati-Magetan, Desa Purwosari, Kecamatan Magetan, Kabupaten Magetan, berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 14 Oktober 2021 yang telah didaftarkan di kepaniteraan perdata dengan Nomor 119 / Daf / Pdt / 2021/ PN.Mjy tertanggal 8 November 2021 sebagai **Kuasa Tergugat I dan Tergugat II;**

3. **AGUS TRIAWAN**, Umur 40 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, kewarganegaraan Indonesia, beralamat *Jalan* Cempaka RT. 06. RW. 01 Desa Mojopurno, Kecamatan Wungu, Kabupaten Madiun, sebagai **Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 5 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun pada tanggal 6 Oktober 2021 dalam Register Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Mjy, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah hak milik yang *di atasnya* berdiri bangunan rumah terletak di *Jalan* Arum Dalu Rt.05 Rw.01, Desa Mojopurno Kecamatan Wungu Kabupaten Madiun seluas 160 M2 (seratus enam puluh meter persegi) yang secara sah dalam Akta Jual Beli no .269/2012 dihadapan Notaris/PPAT bernama Arpa Syura Tambuno, SH., M.Kn. tertanggal 02-05-2012 dengan batas – batas sebagai berikut :

Sebelah barat : Rumah Bapak Latif. S

Sebelah Utara : Rumah *Jalan* Kampung

Sebelah Selatan : Bapak Surono

Sebelah Timur : Rumah Bapak Donorebo

Yang kemudian dalam perkara ini disebut sebagai **OBJEK SENGKETA;**

- Bahwa obyek Sengketa tersebut diperoleh Penggugat, dari pembelian Agus Triawan (Turut Tergugat) dengan Akta Jual Beli No. 269/2012,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 2 Mei 2012, dibuat dihadapan PPAT - Arpa Syura Tambuno, SH., M.Kn, di Madiun dan telah dibalik nama terbit Sertipikat dengan nama Maryono ,Kelurahan Mojopurno, Kecamatan Wungu, Kabupaten Madiun.

Artinya Jual Beli tersebut telah **jelas, terang dan lunas**. apalagi telah dinyatakan Turut Tergugat (Agus Triawan) menjamin Obyek jual beli tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu hutang yang tercatat dalam Sertifikat dan bebas dari beban – beban lainnya berupa apapun ;

- Bahwa sejak Penggugat membeli Obyek Sengketa tersebut, tidak pernah dijadikan tempat tinggal oleh Penggugat karena Obyek Sengketa tersebut dijadikan Penggugat sebagai bentuk investasi atau simpanan aset masa depan;
- Bahwa awalnya penggugat tidak mengetahui jika obyek sengketa tersebut masih ditempati oleh tergugat I dan II ,kemudian sejak tahun 2012, Penggugat berusaha untuk memusyawarahkan dengan tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan rumah tersebut , namun niat baik Penggugat tidak ditanggapi oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan obyek sengketa tersebut. Padahal secara hukum Tergugat I dan II tidak berhak lagi menempati dan atau menguasai Obyek Sengketa yang sudah beralih kepada Penggugat sejak tahun 2012;
- Bahwa Penggugat sudah cukup bersabar dengan sikap Tergugat I dan II selama lebih dari 9 tahun ini menempati obyek miliknya, kemudian Penggugat telah memohon bantuan kepada Bapak RT.05 serta perangkat Desa Mojopurno untuk memediasi dengan Tergugat I dan II;
- Bahwa pada tanggal 25 Maret 2021 telah terjadi kesepakatan Tergugat I dan II bersedia keluar dari Obyek Sengketa jika Penggugat mau membantu dana pindahan sebesar Rp.20.000.000 (dua puluh juta rupiah) dan permintaan tersebut diterima oleh Penggugat. Namun ketika akan terjadi tandatangan kesepakatan, tiba-tiba Tergugat I membatalkan kesepakatan tersebut dan bahkan marah-marah kepada Penggugat tanpa alasan yang jelas;
- Bahwa **Penggugat** tetap berusaha melakukan pendekatan dan musyawarah secara kekeluargaan dengan **Tergugat I dan II** namun usaha tersebut tidak pernah diindahkan oleh **Tergugat I dan II** ,justru seolah-olah merasa masih memiliki Obyek Sengketa tersebut;

Halaman 3 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Mjy



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas perbuatan Tergugat I, dan II, sebagaimana yang terurai pada butir dan butir di atas yang menguasai Obyek Sengketa tanpa alas hak yang sah, tanpa seijin dari Penggugat merupakan **Perbuatan Melawan Hukum** yang sangat merugikan Penggugat, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata ;
- Bahwa selama penguasaan tanah obyek sengketa oleh **Tergugat I dan II**, hal tersebut menimbulkan kerugian bagi **Penggugat** karena tidak bisa menikmati hasil dari Obyek Sengketa yang telah dikuasai oleh **Tergugat I dan II**;
- Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan II , yang menguasai dan menikmati Obyek Sengketa tanpa alas hak yang sah, maka wajar dan patut apabila Tergugat I dan II dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat ;
 - Kerugian Materiil yaitu apabila Obyek Sengketa tersebut disewakan hingga gugatan ini diajukan yaitu sebesar Rp. 10.000.000/ tahun X 9 tahun yaitu sejumlah Rp. 90.000.000.-
 - Kerugian imateriil yaitu sebesar Rp. 300.000.000. ;
Jumlah kerugian materiil dan imateriil sejumlah Rp. 390.000.000. (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa, untuk memenuhi rasa keadilan dalam perkara ini dapat dilaksanakan oleh **Tergugat I dan II** secara suka rela keluar dari Obyek Sengketa, maka sangatlah beralasan hukum apabila **Penggugat** mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia dapat kiranya menghukum **Tergugat I dan II** secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) secara perhari apabila **Tergugat I dan II** lalai dalam memenuhi isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Bahwa karena gugatan Penggugat diajukan berdasarkan bukti-bukti autentik, maka Penggugat mohon putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu / serta merta, sebagaimana diatur dalam pasal 180 HIR (Uit Voerbaar Bij Vooraad), meskipun ada upaya hukum Verset, Banding maupun Kasasi ;
- Bahwa oleh karena Perbuatan **Tergugat I dan II** yang menguasai Obyek Sengketa tanpa alas hak yang sah, maka sudah sepantasnya apabila **Tergugat I dan II** atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya dihukum untuk mengosongkan, meninggalkan serta menyerahkan Obyek

Halaman 4 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Mjy



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, tanpa beban apapun, bila perlu dengan bantuan pihak yang berwajib (Kepolisian Negara R.I.);

- Bahwa Penggugat telah berusaha untuk menyelesaikan masalah ini secara baik-baik dan kekeluargaan dengan Tergugat I dan II namun tetap gagal, maka *Jalan* terakhir melalui gugatan ini di Pengadilan;

Berdasarkan ketentuan-ketentuan dan seluruh rangkaian hal-hal yang kami sampaikan di atas, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun c.q. Pemeriksa perkara *in a quo* untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli No. 269/2012, tanggal 2 Mei 2012 yang dibuat oleh PPAT - Arpa Syura Tambuno, SH., M.Kn, di Madiun sah menurut hukum ;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Akta Jual Beli No 269/2012, tanggal 2 Mei 2012, yang dibuat dihadapan oleh PPAT – Arpa Syuro Tambuni, SH., M.Kn di Madiun dan tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No : 882/Th 2012 atas nama Maryono terletak *Jalan* Arum Dalu Rt.05 Rw.01, Desa Mojopurno Kecamatan Wungu Kabupaten Madiun seluas 160 M2 (seratus enampuluh meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.882 SU:12.03.07.02.00165/1998 atas nama MARYONO dengan batas – batas sebagai berikut :
Sebelah barat : Rumah Bapak Latif. S
Sebelah Utara : Rumah *Jalan* Kampung
Sebelah Selatan : Bapak Surono
Sebelah Timur : Rumah Bapak Donorebo
4. Menyatakan Perbuatan **Tergugat I dan II** yang menguasai Obyek Sengketa tanpa alas yang sah, merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan merugikan Penggugat ;
5. Menghukum kepada Tergugat I dan II atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat (Maryono) dalam keadaan kosong, tanpa beban apapun sejak Putusan Pengadilan, bila perlu dengan bantuan pihak yang berwajib (Kepolisian Negara R.I.);

Halaman 5 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Mjy

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



6. Menghukum kepada **Tergugat I dan II** untuk membayar ganti rugi materiil dan imateriil kepada diri penggugat uang sejumlah Rp. 390.000.000.- (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah);
7. Menghukum **Tergugat I dan II** secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada **Penggugat** perhari apabila **Tergugat I dan II** lalai dalam memenuhi isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
9. Menghukum kepada **Tergugat I dan II** untuk melaksanakan putusan dalam perkara ini terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi verset;
10. Menghukum kepada **Tergugat I dan II** untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun Cq. Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini *a quo* berpendapat lain, kami mohon putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat menghadap Kuasa tersebut dipersidangan, dan untuk kepentingan Tergugat I dan Tergugat II menghadap kuasanya tersebut dipersidangan sedangkan untuk kepentingan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan Relaas panggilan sidang pada tanggal 7 Oktober 2021 dan 15 Oktober 2021 dan ketidakhadirannya Turut Tergugat tersebut bukan disebabkan karena halangan yang sah sebagaimana dalam berita acara persidangan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Tergugat tidak hadir menghadap dipersidangan atau tidak menyuruh orang lain untuk hadir menghadap dipersidangan sebagai kuasanya, walaupun telah dipanggil secara patut, maka Majelis Hakim menilai Turut Tergugat telah melepaskan haknya selama proses persidangan sebagaimana dalam berita acara persidangan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Hakim pada Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun yaitu Dr. Bayu Adhypratama.S.H.,M.H sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Desember 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 22 Desember 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

PARA TERGUGAT REKONVENSI mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Gugatan PENGUGAT KONVENSI *obscuur libel* dalam bentuk *error in persona* yaitu adanya kesalahan yang digugat

- Bahwa PENGUGAT KONVENSI seharusnya menjadikan TURUT TERGUGAT KONVENSI juga sebagai TERGUGAT KONVENSI. Sebab, PENGUGAT mendalilkan melakukan jual beli dengan TURUT TERGUGAT REKONVENSI, maka hubungan hukum jual beli yang dilakukan PENGUGAT KONVENSI adalah dengan TURUT TERGUGAT KONVENSI;
- Bahwa PENGUGAT KONVENSI seharusnya meminta pertanggungjawaban terhadap TURUT TERGUGAT KONVENSI sebagai penjual dan bukan PARA TERGUGAT KONVENSI.
- Bahwa oleh karena itu, **Gugatan PENGUGAT KONVENSI Harus Dinyatakan Cacat Formil Dan Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**;

2. Kontradiksi antara Posita dan Petitum

Bahwa antara posita dan petitum gugatan tidak saling mendukung sehingga menjadi kabur (*obscuur libel*) karena:

- Bahwa *di dalam* posita terdapat ketidakjelasan pertanggungjawaban terhadap objek sengketa sehingga terdapat kontradiktif antara posita dan petitum gugatan. Di dalam posita PENGUGAT KONVENSI mendalilkan melakukan jual beli dengan TURUT TERGUGAT



REKONVENSI namun PENGGUGAT REKONVENSI tidak meminta pertanggungjawaban kepada TURUT TERGUGAT;

- b. Bahwa seharusnya PENGGUGAT KONVENSI meminta pertanggungjawaban kepada TURUT TERGUGAT KONVENSI ketika mendalilkan bahwa PENGGUGAT KONVENSI selaku pembeli telah membeli tanah obyek sengketa dari TURUT TERGUGAT KONVENSI selaku penjual. Sebab, sudah menjadi kewajiban penjual menyerahkan obyek yang dijual kepada penjual;
- c. bahwa oleh karena itu, gugatan PENGGUGAT KONVENSI menjadi kabur karena tidak bersesuaian antara posita dengan petitum;

3. Gugatan tidak memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum

Bahwa gugatan PENGGUGAT KONVENSI tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang diatur dalam pasal 1365 KUHPdata seperti: Perbuatan Melawan Hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan adanya hubungan kausalitas antara PENGGUGAT KONVENSI dan PARA TERGUGAT KONVENSI.

Bahwa selain itu gugatan PENGGUGAT KONVENSI merupakan WANPRESTASI dari perbuatan TURUT TERGUGAT KONVENSI. Oleh karena itu, **Gugatan PENGGUGAT KONVENSI Patut Dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);**

Dengan demikian, dari uraian *di atas* dapat disimpulkan bahwa gugatan PENGGUGAT KONVENSI tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), *obscuur libel* baik dalam bentuk *error in persoon*, kontradiktif antara posita dan petitum, dan tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum. Sehingga, **Gugatan PENGGUGAT KONVENSI Patut Dinyatakan Cacat Formil dan Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);**

DALAM POKOK PERKARA

1. Jawaban terhadap posita 1 Gugatan PENGGUGAT KONVENSI adalah tidak benar. Sebab PARA TERGUGAT KONVENSI tidak pernah menjual obyek sengketa;
2. Jawaban terhadap posita 2 Gugatan PENGGUGAT KONVENSI
 - a. Bahwa terhadap dalil posita 2 gugatan PENGGUGAT KONVENSI, maka saudara TURUT TERGUGAT KONVENSI yang harus bertanggungjawab terhadap Akta Jual Beli Nomor 269/2012, tanggal 2 Mei 2012 yang dibuat dihadapan PPAT Arpa Syura Tambuno, SH., M.Kn.



- b. Bahwa munculnya Akta Jual Beli Nomor 269/2012 merupakan permohonan TURUT TERGUGAT KONVENSI bersama PENGGUGAT KONVENSI ketika datang kerumah TERGUGAT I KONVENSI untuk meminta ijin membalikkan nama sertifikat ke atas nama PENGGUGAT KONVENSI dan berjanji akan membalikkan nama sertifikat ke TERGUGAT I KONVENSI lagi apabila hutang TURUT TERGUGAT KONVENSI sudah lunas;
 - c. Bahwa perlu diketahui, TERGUGAT I KONVENSI tidak mengetahui motif dan kesepakatan antara TURUT TERGUGAT KONVENSI dan PENGGUGAT KONVENSI sehingga munculnya Akta Jual Beli Nomor 269/2012;
 - d. Bahwa karena PENGGUGAT KONVENSI telah mendalilkan TURUT TERGUGAT KONVENSI menjamin obyek sengketa tidak tersangkut dalam suatu sengketa, maka PENGGUGAT KONVENSI harus membuktikan dalilnya;
3. Jawaban terhadap posita 3 Gugatan PENGGUGAT KONVENSI
- a. Bahwa sungguh aneh, PENGGUGAT KONVENSI membeli untuk investasi. Padahal PENGGUGAT KONVENSI datang kerumah bersama TURUT TERGUGAT KONVENSI untuk meminta ijin membalikkan nama sertifikat dari TURUT TERGUGAT KONVENSI ke PENGGUGAT KONVENSI;
 - b. Bahwa sungguh benar dan masuk akal dalil PENGGUGAT KONVENSI yang menyebutkan tidak menjadikan obyek sengketa sebagai tempat tinggal. Karena rumah tersebut adalah rumah milik TERGUGAT I KONVENSI bukan milik PENGGUGAT KONVENSI maupun TURUT TERGUGAT KONVENSI;
 - c. Bahwa apabila PENGGUGAT KONVENSI menjadikan tempat tinggal maka sungguh aneh, sangat lucu dan bertentangan dengan niatnya waktu PENGGUGAT KONVENSI datang ke rumah TERGUGAT KONVENSI bersama TURUT TERGUGAT KONVENSI untuk meminta ijin membalikkan nama;
 - d. Bahwa apabila betul obyek sengketa digunakan untuk investasi. Pertanyaannya kenapa selama ini PARA TERGUGAT KONVENSI tidak dimintai uang sewa atau uang kontrak?. bukankah ini lucu dan janggal membiarkan asetnya dikuasai seseorang tanpa ada imbalan biaya?



4. Jawaban terhadap posita 4 gugatan PENGUGAT KONVENSI
 - a. Bahwa PARA TERGUGAT KONVENSI tidak pernah meninggalkan obyek sengketa, karena obyek tersebut adalah rumah satu-satunya PARA TERGUGAT KONVENSI;
 - b. Bahwa PARA TERGUGAT KONVENSI masih memiliki rumah tersebut, karena sertifikat hanya dipinjam baliknama kepada TURUT TERGUGAT KONVENSI;
 - c. Bahwa jika benar obyek sengketa dibeli oleh TURUT TERGUGAT KONVENSI dari TERGUGAT I KONVENSI, kenapa obyek sengketa tetap dikuasai oleh PARA TERGUGAT KONVENSI dan bukan dikuasai oleh TURUT TERGUGAT KONVENSI?
 - d. Bahwa dalam pengakuan PENGUGAT KONVENSI dalam Putusan Perkara Nomor 15/Pdt.G/2021/Pn.Mjy menyatakan memberi kesempatan untuk menempati aset PENGUGAT KONVENSI sejak tahun 2012. Namun, dalam perkara *a quo* ini tidak mengetahui bahwa obyek sengketa ditempati oleh PARA TERGUGAT KONVENSI sejak Tahun 2012. Sungguh dalil yang bertentangan, berbelat belit dan cenderung menutupi fakta yang sebenarnya sehingga menunjukkan ada ketidakberesan dalam diri PENGUGAT KONVENSI;
5. Jawaban terhadap posita 5 gugatan PENGUGAT KONVENSI
 - a. Bahwa PENGUGAT KONVENSI dalam perkara *a quo* ini mendalilkan bersabar 9 Tahun. Sedangkan dalam Putusan Perkara Nomor 15/Pdt.G/2021/Pn.Mjy yang merupakan bukti pengakuan telah mendalilkan bersabar 8 tahun. Sehingga, menunjukkan ketidakkonsistenan, ketidakberesan dan hal yang mengada-ada dari PENGUGAT KONVENSI;
6. Jawaban terhadap posita 6 gugatan PENGUGAT KONVENSI
 - a. Bahwa TERGUGAT I KONVENSI pada saat itu bingung, tidak berfikir jernih dan tertekan. Sehingga, secara spontan menyanggupi permintaan PENGUGAT KONVENSI. Namun, akhirnya TERGUGAT I KONVENSI sadar bahwa dirinya harus bermusyawarah dulu dengan anak-anaknya.
 - b. Bahwa selain itu, TERGUGAT I KONVENSI tidak mau menandatangani kesepakatan tersebut karena TERGUGAT I KONVENSI adalah tidak pernah menjual obyek sengketa kepada



TURUT TERGUGAT KONVENSI. Karena itu sungguh aneh dan tidak masuk akal apabila TERGUGAT I KONVENSI menerima uang Rp. 20.000.000 (*dua puluh juta rupiah*) untuk meninggalkan rumah satu-satunya;

7. Jawaban terhadap posita 7 gugatan PENGUGAT KONVENSI
 - a. Bahwa PARA TERGUGAT KONVENSI tidak mau keluar karena rumah yang ditempati adalah milik satu-satunya PARA TERGUGAT KONVENSI bukan milik PENGUGAT KONVENSI atau TURUT TERGUGAT KONVENSI;
 - b. Bahwa jika PENGUGAT KONVENSI merasa melakukan jual beli dengan TURUT TERGUGAT KONVENSI dengan AJB No. 269/2012. kenapa PENGUGAT KONVENSI tidak meminta pertanggungjawaban dari TURUT TERGUGAT KONVENSI sebagai penjual?. Bukankah kewajiban penjual menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli?
 - c. Bahwa karena PENGUGAT KONVENSI telah mendalilkan jual beli yang dilakukannya memenuhi unsur jelas, terang dan tunai, maka PENGUGAT KONVENSI harus membuktikannya?
8. Jawaban terhadap posita 8 gugatan PENGUGAT KONVENSI
 - a. Bahwa TERGUGAT I KONVENSI tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
 - b. Bahwa dalam putusan perkara nomor 15/Pdt.G/2021/Pn.Mjy PENGUGAT KONVENSI menyatakan memberi kesempatan untuk menempati aset PENGUGAT KONVENSI sejak tahun 2012. Namun, dalam perkara *a quo* ini PENGUGAT KONVENSI mendalilkan TERGUGAT KONVENSI menempati tanpa ijin PENGUGAT KONVENSI. Pertanyaannya fakta hukum mana yang benar? apakah PENGUGAT KONVENSI mau mempermainkan pengakuan PENGUGAT KONVENSI sendiri yang merupakan fakta hukum yang telah di muat dalam putusan perkara nomor 15/Pdt.G/2021/Pn.Mjy?. sungguh ironis!
9. Jawaban terhadap posita 9 gugatan PENGUGAT KONVENSI

Bahwa PENGUGAT KONVENSI harus berfikir jernih dan mendengarkan suara hatinya, apakah benar yang menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT KONVENSI adalah PARA TERGUGAT KONVENSI?



atau justru yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT KONVENSI adalah TURUT TERGUGAT KONVENSI karena telah melakukan WANPRESTASI karena tidak melaksanakan AJB no. 269/2012?;

10. Jawaban terhadap posita 10 gugatan PENGGUGAT KONVENSI

Bahwa permintaan ganti rugi oleh PENGGUGAT KONVENSI kepada PARA TERGUGAT KONVENSI sungguh tidak masuk akal dan bentuk kedzoliman karena PARA TERGUGAT KONVENSI tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT KONVENSI. Sebab, obyek sengketa yang dikuasai oleh PARA TERGUGAT KONVENSI adalah milik PARA TERGUGAT KONVENSI bukan milik PENGGUGAT KONVENSI. Oleh karena itu permintaan tersebut haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*);

11. Jawaban terhadap posita 11 gugatan PENGGUGAT KONVENSI

Bahwa permintaan keluar dari rumah PARA TERGUGAT KONVENSI dan permintaan pembayaran uang paksa oleh PENGGUGAT KONVENSI kepada PARA TERGUGAT KONVENSI sungguh tidak masuk akal karena rumah tersebut milik PARA TERGUGAT KONVENSI. Oleh karena itu permintaan tersebut haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*);

12. Jawaban terhadap posita 12, posita 13 dan posita 14 gugatan PENGGUGAT KONVENSI

Bahwa PENGGUGAT KONVENSI telah salah dan sewenang-wenang dalam perkara *a quo*. Oleh karena itu dalil posita 12, posita 13 dan posita 14 gugatan PENGGUGAT KONVENSI haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*)

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa PARA PENGGUGAT REKONVENSI adalah pemilik sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Arum Dalu RT. 05 RW. 01, Desa Mojopurno Kecamatan Wungu Kabupaten Madiun seluas 160 M² dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah barat : Rumah Bapak Latif. S
Sebelah utara : Jalan Kampung
Sebelah selatan : Bapak Surono



Sebelah timur : Rumah Bapak Donorebo

Yang kemudian dalam perkara ini disebut sebagai **OBJEK SENGKETA**;

2. Bahwa pada tahun 2011, TURUT TERGUGAT REKONVENSI datang kerumah PENGGUGAT I REKONVENSI untuk meminta ijin meminjam Sertifikat Hak Milik Nomor 882, luas 160 M², surat ukur tanggal 10 Juli 1998 Nomor 12.03.07.02.00165/1998 dengan maksud untuk dijadikan jaminan pinjaman ke bank;
3. Bahwa dengan maksud untuk memperlancar pinjaman tersebut, maka TURUT TERGUGAT REKONVENSI meminta ijin untuk membalik nama sertipikat tersebut kepada TURUT TERGUGAT REKONVENSI dengan cara jual beli pura-pura (*pro forma*) dan TURUT TERGUGAT REKONVENSI berjanji setelah pinjamannya nanti lunas, maka sertipikat tersebut akan dibaliknamakan kembali ke atas nama PENGGUGAT I REKONVENSI;
4. Bahwa selain itu, TURUT TERGUGAT REKONVENSI juga mengatakan jual beli pura-pura (*pro forma*) tersebut agar kelihatan sah, maka harus tetap dilakukan dihadapan notaris dan notaris tidak boleh diberitahu tentang jual beli pura-pura (*pro forma*) ini;
5. Bahwa pada tanggal 14 Maret 2011, PENGGUGAT I REKONVENSI dan TURUT TERGUGAT REKONVENSI mendatangi PPAT Liek Wahyuningsih, S.H untuk melakukan jual beli pura-pura (*pro forma*) sehingga terbitlah Akta Jual Beli Nomor 155/JB/WNG/III/2011, tertanggal 14 Maret 2011;
6. Bahwa karena jual beli yang dilakukan oleh PENGGUGAT I REKONVENSI dengan TURUT TERGUGAT REKONVENSI dilakukan dengan pura-pura (*pro forma*), maka tentunya rumah tersebut tetap menjadi hak milik dan tetap dikuasai serta ditempati oleh PARA PENGGUGAT REKONVENSI. Artinya tidak ada proses serah terima obyek sengketa (*rechtelijk levering*) selayaknya jual beli;
7. Bahwa setelah dilakukan balik nama atas sertipikat tersebut, kemudian TURUT TERGUGAT REKONVENSI meminjam uang ke bank Danamon dengan jaminan sertipikat tersebut dengan Nomor Hak Tanggungan 303HT/WNG/V/2011, tertanggal 12 Mei 2012;
8. Bahwa sebagai tanda terimakasih, maka TURUT TERGUGAT REKONVENSI setelah menerima pencairan pinjamannya, kemudian



- memberikan pinjaman sebesar Rp. 35.000.000,- (*tiga puluh lima juta rupiah*) kepada PENGGUGAT I REKONVENSI;
9. Bahwa pada tanggal 30 Oktober 2016, TURUT TERGUGAT REKONVENSI membuat sebuah pernyataan yang pada pokoknya berisi: “bahwa PENGGUGAT I REKONVENSI memakai bersama uang pinjaman dari Bank Danamon sebesar Rp. 35.000.000 (*tiga puluh lima juta rupiah*);”
10. Bahwa pada tahun 2012, TURUT TERGUGAT REKONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI mendatangi rumah PARA PENGGUGAT REKONVENSI dengan maksud meminta ijin untuk membalikkan nama sertifikat tersebut ke atas nama TERGUGAT REKONVENSI dengan cara jual beli pura-pura (*pro forma*) sebagaimana dilakukannya waktu dulu antara PENGGUGAT I REKONVENSI dengan TURUT TERGUGAT REKONVENSI. TURUT TERGUGAT REKONVENSI berjanji setelah pinjamannya selesai maka sertifikat tersebut akan dibaliknamakan kembali ke atas nama PENGGUGAT I REKONVENSI;
11. Bahwa pada tanggal 02 Mei 2012, setelah mendapatkan ijin dari PENGGUGAT I REKONVENSI, maka TURUT TERGUGAT REKONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI melakukan jual beli pura-pura (*pro forma*) di PPAT Arpa Syura Tambuno, S.H., M.Kn, sehingga terbitlah Akta Jual Beli Nomor 269/2012, tertanggal 02 Mei 2012;
12. Bahwa berdasarkan peristiwa di atas, karena jual beli antara PENGGUGAT I REKONVENSI dan TURUT TERGUGAT REKONVENSI dengan Akta Jual Beli Nomor 155/JB/WNG/III/2011, tertanggal 14 Maret 2011 serta jual beli antara TERGUGAT REKONVENSI dan TURUT TERGUGAT REKONVENSI dengan Akta Jual Beli Nomor 269/2012, tertanggal 02 Mei 2012 adalah jual beli pura-pura (*pro forma*), maka jual beli tersebut secara hukum tidak sah karena tidak didasarkan pada pasal 1320 KUHPerdara dijelaskan: “*untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu **sepakat mereka yang mengikatkan dirinya**, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, **suatu hal tertentu**, **suatu sebab yang halal**.*”
13. Bahwa selain itu, jual beli tersebut tidak juga berdasarkan pasal 1457 KUHPerdara dinyatakan: “*jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk **menyerahkan suatu***



kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan." Pasal 1474 mengatakan "*penjual mempunyai kewajiban utama yaitu: menyerahkan barangnya dan menanggungnya*". Sedangkan pasal 1513 menyatakan "*kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian*" dan tidak pula berdasarkan "*asas terang, tunai dan riil*". Sebab, para pihak sepakat melakukan jual beli pura-pura (*pro forma*) dan obyek sengketa tetap dimiliki dan dikuasai serta ditempati hingga sekarang oleh PARA PENGGUGAT REKONVENSI;

14. Bahwa pada saat ini, TURUT TERGUGAT REKONVENSI tidak bertanggungjawab terhadap jual beli pura-pura (*pro forma*) dan lari dari tanggungjawab untuk mengembalikan nama sertifikat obyek sengketa tersebut kepada PENGGUGAT I REKONVENSI, sehingga perbuatan TURUT TERGUGAT REKONVENSI adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM;
15. Bahwa pada tahun 2020, TERGUGAT REKONVENSI mendatangi rumah PARA PENGGUGAT REKONVENSI dengan maksud untuk meminta menyerahkan obyek sengketa dengan alasan bahwa obyek sengketa adalah miliknya. TERGUGAT REKONVENSI telah melupakan perbuatannya waktu datang pada tahun 2012 yaitu meminta ijin dilakukan jual beli pura-pura (*pro forma*) yang dilakukan pada saat itu yang merupakan permintaan dari TURUT TERGUGAT REKONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI;
16. Bahwa pada tahun 2020, TERGUGAT REKONVENSI meminta bantuan untuk dimediasi dengan pihak desa dengan maksud agar PENGGUGAT I REKONVENSI bersedia keluar dari obyek sengketa dengan imbalan sebesar Rp. 20.000.000,- (*dua puluh juta rupiah*) (alias mengusir dari obyek sengketa);
17. Bahwa dengan penuh tekanan dan kebingungan, sehingga PENGGUGAT I REKONVENSI secara spontan mengiyakan dan tanpa pikir panjang namun harus koordinasi dengan anak-anaknya. Setelah berkoordinasi dengan PENGGUGAT II REKONVENSI beserta kakaknya, maka PENGGUGAT I REKONVENSI menyadari dan kemudian menolak karena PARA PENGGUGAT REKONVENSI selama ini yang telah di dzolimi oleh TERGUGAT REKONVENSI dan



TURUT TERGUGAT REKONVENSI. Karena awal permasalahan ini adalah jual beli pura-pura (*pro forma*) dalam rangka untuk pencairan pinjaman TERGUGAT REKONVENSI dan TURUT TERGUGAT REKONVENSI;

18. Bahwa, TERGUGAT REKONVENSI selalu mendesak untuk keluar dan berusaha mengusir dari obyek sengketa tersebut yang mana obyek sengketa adalah satu-satunya milik PENGGUGAT I REKONVENSI yang dipergunakan sebagai tempat tinggal merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

19. Bahwa selain itu, pada tanggal 14 April 2021, TERGUGAT REKONVENSI mengajukan perkara ke Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap melalui Putusan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN.MJY dan pada tanggal 06 Oktober 2021 mengajukan kembali perkara yang sama yang terregister dalam Perkara Nomor 33/Pdt.G/2021/PN. MJY tentang PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

20. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT REKONVENSI yang sengaja melupakan jual beli pura-pura (*pro forma*) yang dilakukan pada saat itu dan mengakui obyek sengketa adalah miliknya dan kemudian menggugat PARA PENGGUGAT REKONVENSI ke pengadilan adalah perbuatan-perbuatan dzolim dan kesewenang-wenangan kepada PARA PENGGUGAT REKONVENSI. Sehingga perbuatan TERGUGAT REKONVENSI tersebut adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

21. Bahwa oleh karena PARA PENGGUGAT REKONVENSI telah melakukan upaya-upaya untuk menyelesaikan permasalahan ini dan tidak ada hasilnya, maka PARA PENGGUGAT REKONVENSI mengajukan gugatan rekonsensi PERBUATAN MELAWAN HUKUM ini;

22. Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara yang menegaskan "*tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*" Dalam hal ini, dengan terus terjadinya PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan TERGUGAT REKONVENSI dan TURUT TERGUGAT REKONVENSI telah menyebabkan kerugian materiil yang nyata (*actual loss*) bagi PARA PENGGUGAT REKONVENSI berupa



perpindahan hak dalam sertifikat sebesar Rp. 200.000.000,- (*dua ratus enam puluh juta rupiah*) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 160.000.000,- (*seratus enam puluh juta rupiah*);

23. Bahwa yang dilakukan TERGUGAT REKONVENSI dan TURUT TERGUGAT REKONVENSI secara nyata-nyata adalah merupakan sebuah penistaan terhadap nilai-nilai keadilan, bertentangan dengan hukum dan keadilan;

24. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT REKONVENSI dan TURUT TERGUGAT REKONVENSI yang melawan hukum sebagaimana dikemukakan di atas, maka sudah selayaknya TERGUGAT REKONVENSI dan TURUT TERGUGAT REKONVENSI dinyatakan oleh Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*onrechtmatigedaad*), sehingga segala akibat dari perbuatannya adalah **BATAL DEMI HUKUM**;

25. Bahwa untuk menjamin agar gugatan rekonsensi ini tidak sia-sia maka PARA PENGGUGAT REKONVENSI mohon agar Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap sertifikat obyek sengketa yang dikuasai oleh TERGUGAT I REKONVENSI tersebut;

26. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka TERGUGAT REKONVENSI dan TURUT TERGUGAT REKONVENSI harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;

27. Bahwa dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT REKONVENSI telah memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka dapat kiranya dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada bantahan, banding atau kasasi.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas, maka kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya menjatuhkan putusan yang amar bunyinya sebagai berikut :

PRIMAIR

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menerima eksepsi PARA TERGUGAT KONVENSI atau setidaknya dapat diterima untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT KONVENSI untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan Jawaban PARA TERGUGAT KONVENSI untuk seluruhnya;
3. Membebaskan biaya sesuai dengan aturan yang berlaku;

Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi PARA PENGGUGAT REKONVENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 155/JB/WNG/III/2011, tertanggal 14 Maret 2011 antara PENGGUGAT I REKONVENSI dengan TURUT TERGUGAT REKONVENSI yang dikeluarkan oleh Notaris PPAT Liek Wahyuningsih, S.H karena lahir dari jual beli pura-pura (*pro forma*) adalah tidak sah, dan cacat formil, sehingga BATAL DEMI HUKUM dan tidak mempunyai kekuatan hukum berikut turut-turutannya;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 269/2012, tertanggal 2 Mei 2012 antara TERGUGAT REKONVENSI dengan TURUT TERGUGAT yang dikeluarkan oleh PPAT Arpa Syura Tambuno, S.H., M.Kn, adalah tidak sah, dan cacat formil, sehingga BATAL DEMI HUKUM dan tidak mempunyai kekuatan hukum berikut turut-turutannya;
4. Menyatakan pemilik obyek sengketa dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 882, luas 160 M², surat ukur tanggal 10 Juli 1998 Nomor 12.03.07.02.00165/1998 yang terletak di Jalan Arum Dalu RT. 05 RW. 01, Desa Mojopurno Kecamatan Wungu Kabupaten Madiun dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : Jalan Kampung
Sebelah Selatan : Bapak Surono
Sebelah Barat : Bapak Latif S
Sebelah Timur : Bapak Donorebo
Adalah milik PENGGUGAT I REKONVENSI;
5. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 882, luas 160 M², surat ukur tanggal 10 Juli 1998 Nomor 12.03.07.02.00165/1998 atas nama TERGUGAT REKONVENSI, letak tanah di Jalan Arum Dalu RT. 05 RW. 01, Desa Mojopurno Kecamatan Wungu Kabupaten Madiun

Halaman 18 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Mjy



adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

6. Menyatakan TERGUGAT REKOVENSI dan TURUT TERGUGAT REKOVENSI telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM;
7. Menyatakan bahwa karena perbuatan TERGUGAT REKONVENSI dan TURUT TERGUGAT REKONVENSI adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM, maka segala akibat dari perbuatannya adalah BATAL DEMI HUKUM;
8. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI atau siapa saja yang memperoleh hak darinya untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 882, luas 160 M², surat ukur tanggal 10 Juli 1998 Nomor 12.03.07.02.00165/1998 kepada PENGGUGAT I REKONVENSI;
9. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI mengembalikan nama Sertipikat Hak Milik Nomor 882, luas 160 M², surat ukur tanggal 10 Juli 1998 Nomor 12.03.07.02.00165/1998 atas nama TERGUGAT REKONVENSI kepada PENGGUGAT I REKONVENSI;
10. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI dan TURUT TERGUGAT REKONVENSI untuk tunduk dan patuh melaksanakan putusan ini;
11. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI dan TURUT TERGUGAT REKONVENSI secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 360.000.000,- (*tiga ratus enam puluh juta*) kepada PARA PENGGUGAT REKONVENSI;
12. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI dan TURUT TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan kepada PARA PENGGUGAT REKONVENSI;
13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap sertifikat OBYEK SENGKETA;
14. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI dan TURUT TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar biaya perkara akibat timbulnya perkara ini;

SUBSIDER:



Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat mengajukan Replik dan jawaban atas gugatan Rekonvensi tertanggal 28 Desember 2021 yang mana selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini, dan guna untuk menyingkat putusan ini dianggap telah dimuat dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Duplik dan Replik Rekonvensi tertanggal 5 Januari 2022 yang mana selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini, dan guna untuk menyingkat putusan ini dianggap telah dimuat dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa atas Replik Rekonvensi Penggugat, Tergugat mengajukan Duplik Rekonvensi tertanggal 18 Januari 2022 yang mana selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini, dan guna untuk menyingkat putusan ini dianggap telah dimuat dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-3, yang perinciannya adalah sebagai berikut:

1. FotoKopi Kartu tanda penduduk Nik 3519070701730003 atas nama Maryono, diberi tanda **P-1**;
2. Fotokopi Sertifikat Tanah Nomor 882 tertanggal 22 Juli 1998, diberi tanda **P-2**;
3. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 269/2012 tanggal 2 Mei 2012, diberi tanda **P-3**;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tertanda P-1 dan P-2 berupa fotokopi bukti-bukti surat tersebut di atas, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan, sehingga memenuhi ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai, maka dipandang sah sebagai surat bukti di persidangan sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara *a quo* sedangkan terhadap bukti P-3 berupa fotokopi bukti-bukti surat tersebut di atas, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan fotokopinya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yaitu **SAKSI SUGIYANTO dan SAKSI RANTAM GITO**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SAPUTRO yang telah disumpah berdasarkan agama dan kepercayaannya dan telah memberikan keterangan sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan namun tidak dikutip dalam putusan, dipandang seluruhnya telah tercakup dan turut dipertimbangkan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi-saksi tersebut, baik Penggugat maupun Para Tergugat menyatakan akan ditanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Para Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi yang diberi tanda **T-1 sampai dengan T-9** yang perinciannya adalah sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nik 3519075605690001 atas nama Sariati, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3577035302970005 atas nama Tri Wahyuni Widyaningsih, diberi tanda T- 2;
3. Fotokopi Bukti SPPT PBB atas nama wajib Pajak Sariati tahun 2016, diberi tanda T- 3;
4. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran atas nama Sariyati tahun 2007, diberi tanda T- 4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan Agus Triawan tahun 2016, diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Surat Perjanjian pada tanggal 05 Oktober 1997, diberi tanda T- 6;
7. Fotokopi Putusan Perdata Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Mjy, diberi tanda T - 7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 882, tertanggal 22 Juli 1998, diberi tanda T - 8;
9. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 155/JB/WNG/III/2011, diberi tanda T- 9;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tertanda **T-1, T-2,T -3, T-4,T -5,T -6,T -7 dan T -9** berupa fotokopi bukti-bukti surat tersebut di atas, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan, sehingga memenuhi ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai, maka dipandang sah sebagai surat bukti di persidangan sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara *a quo*, sedangkan terhadap bukti surat tertanda **T-8** berupa fotokopi bukti-bukti surat tersebut di atas, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan fotokopi di persidangan, dimana Para Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat menunjukkan aslinya dipersidangan sebagaimana diterangkan dalam berita acara persidangan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Para Tergugat juga mengajukan saksi yaitu **SAKSI SUDJONO, SAKSI SUWARNO dan SAKSI DJUMADI** yang telah disumpah berdasarkan agama dan kepercayaannya dan telah memberikan keterangan sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan namun tidak dikutip dalam putusan, dipandang seluruhnya telah tercakup dan turut dipertimbangkan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut, Penggugat maupun Para Tergugat menyatakan keterangan tersebut akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas dan batas obyek sengketa serta untuk menghindari terjadinya *Non Executable* dalam menjalankan putusan pengadilan, maka berdasarkan Pasal 150 HIR Jo SEMA Nomor 7 Tahun 2001, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat yang pada saat itu juga dihadiri oleh Penggugat maupun Para Tergugat pada hari **Rabu tanggal 12 Januari 2022** dan dalam Pemeriksaan Setempat tersebut diperoleh fakta sebagaimana dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat sebagai berikut:

- Utara : Batas *Jalan* Desa;
- Selatan : Batas Rumah Surono;
- Timur : Batas Rumah Donorebo;
- Barat : Batas Rumah Bapak Latif;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Penggugat dan Para Tergugat masing-masing mengajukan kesimpulannya tertanggal 9 Maret 2022 sebagaimana dalam Berita Acara persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Halaman 22 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Mjy

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- a. Eksepsi Gugatan Penggugat *Obscur Libel* Dalam bentuk Error In Persona yaitu adanya kesalahan yang digugat;
- b. Kontradiksi antara Posita dan Petitum;
- c. Gugatan tidak memenuhi Unsur Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca secara teliti dan cermat dalil eksepsi dalam bantahan dari Para Tergugat konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, Majelis Hakim menilai terhadap dalil-dalil yang dimaksudkan oleh Para Tergugat konvensi/Para Penggugat Rekonvensi pada pokoknya Para Tergugat konvensi/Para Penggugat Rekonvensi menyatakan gugatan Penggugat *Obscur Libel* dan gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi dari Para Tergugat konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tersebut di atas, telah dibantah oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam Repliknya maupun kesimpulannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat sudah tepat dan benar sehingga eksepsi Para Tergugat tersebut harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Para Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan Penggugat (Vide Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1981, halaman 85) ;

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil-dalil eksepsi Para Tergugat konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tersebut, pada dasarnya Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi tersebut adalah suatu eksepsi yang menyangkut acara, yang dalam hukum acara perdata lazim disebut sebagai eksepsi prosesuil yaitu eksepsi yang menghalangi dikabulkannya gugatan, karena **Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) ataupun gugatan tidak memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum**, maka eksepsi tersebut, harus dipertimbangkan dalam pokok perkara dan diputuskan dalam putusan



akhir, untuk menghindari kelambatan yang tidak perlu, atau dibuat-buat, agar proses berJalan cepat dan lancar (Vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 935 K/Sip/1985 tanggal 30 September 1986 yang menyatakan: "Bahwa eksepsi yang bukan kompetensi absolut atau relatif, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara");

Menimbang, bahwa selanjutnya pokok masalah dalam eksepsi tersebut di atas dipertimbangkan sebagai berikut;

Ad.1 Eksepsi tentang gugatan *Penggugat Obscur libele* dalam bentuk *error in persona*;

Menimbang, bahwa terkait dalil eksepsi Para Tergugat konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang pada pokoknya menerangkan Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seharusnya menjadikan Turut Tergugat Konvensi juga sebagai Tergugat Konvensi. Sebab, Penggugat mendalilkan melakukan jual beli dengan Turut Tergugat Rekonvensi, maka hubungan hukum jual beli yang dilakukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah dengan Turut Tergugat Konvensi dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seharusnya meminta pertanggungjawaban terhadap Turut Tergugat Konvensi sebagai penjual dan bukan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalam repliknya maupun kesimpulan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya menerangkan bahwa eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini adalah tidak beralasan hukum dan sudah masuk dalam materi pokok perkara sehingga dalil eksepsi Para Tergugat konvensi/Para Penggugat Rekonvensi berkaitan hal tersebut haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terlepas dari perbedaan pendapat antara Penggugat dengan Para Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa makna dan hakikat suatu gugatan adalah adanya tuntutan perdata yang mengandung sengketa diantara pihak yang berperkara yang pemeriksaan penyelesaiannya diberikan dan diajukan kepada pengadilan dengan posisi para pihak:

- Yang mengajukan penyelesaian sengketa disebut dan bertindak sebagai Penggugat;



- Sedangkan yang ditarik sebagai pihak lawan dalam penyelesaian, disebut dan berkedudukan sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa dasar dari suatu gugatan adalah adanya hubungan hukum diantara para pihak, dan orang atau pribadi hukum yang merasa bahwa hak-haknya dilanggar dapat mengajukan gugatan terhadap seorang dan atau pribadi hukum tersebut di Pengadilan;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat didasarkan rumusan dalam suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1365 KUHPerdara ditentukan bahwa *"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*. Dengan demikian sesungguhnya dalam suatu perbuatan melawan hukum, terdapat suatu *option (pilihan)* bagi Penggugat dalam mengajukan suatu gugatan yaitu kepada siapa sajakah gugatan tersebut harus ditujukannya, oleh karena itulah manakala dalam eksepsinya Para Tergugat memperlakukan adanya kesalahan dimana semestinya Turut Tergugat ditarik sebagai salah satu sebagai Tergugat, tentunya tidak perlu ditafsirkan bahwa gugatan Penggugat menjadi keliru menarik pihak yang ditarik sebagai Tergugat. Sebab, dalam suatu perbuatan melawan hukum diserahkan sepenuhnya kepada Penggugat untuk menentukan kepada siapa sajakah gugatan Penggugat harus ditujukan. Artinya, Penggugat berwenang untuk menentukan siapa yang dirasakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan dirinya oleh karenanya harus digugatnyakah apakah dimasuk dalam kategori Tergugat ataupun Turut Tergugat (Vide Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Juni 1971 Nomor.305 K/Sip/1971), oleh karena itu terhadap eksepsi dengan alasan tersebut Majelis Hakim berpendapat haruslah ditolak;

Ad. 2 Eksepsi tentang gugatan Penggugat kontradiksi antara posita dan petitum;

Menimbang, bahwa dalam Eksepsi Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang pada pokoknya mendalilkan Bahwa *di dalam* posita terdapat ketidakjelasan pertanggungjawaban terhadap objek sengketa sehingga terdapat kontradiktif antara posita dan petitum gugatan. Di dalam posita PENGGUGAT KONVENSI mendalilkan melakukan jual beli dengan TURUT TERGUGAT REKONVENSI namun PENGGUGAT REKONVENSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak meminta pertanggungjawaban kepada TURUT TERGUGAT dan seharusnya PENGGUGAT KONVENSI meminta pertanggungjawaban kepada TURUT TERGUGAT KONVENSI ketika mendalilkan bahwa PENGGUGAT KONVENSI selaku pembeli telah membeli tanah obyek sengketa dari TURUT TERGUGAT KONVENSI selaku penjual. Sebab, sudah menjadi kewajiban penjual menyerahkan obyek yang dijual kepada penjual, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam repliknya maupun kesimpulan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya menerangkan bahwa sangat tidak mungkin Turut Tergugat menjual suatu objek benda atau barang jika bukan miliknya kepada orang lain sedangkan turut Tergugat menjual objek sengketa tersebut secara sah dan dilindungi hukum serta tegas dihadapan Pejabat yaitu Notaris maka unsur-unsur dalam proses jual beli terpenuhi dalam jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat, berkaitan dengan mau diserahkan atau diserahkan objek jual beli tersebut dalam perkara ini dari Penggugat sudah percaya pada turut Tergugat yang selain itu sudah diperkuat pada waktu proses jual beli dihadapan notaries PPAT- Arpa Syura Tambuno.S.H.,M.Kn;

Menimbang, bahwa terlepas dari perbedaan pendapat antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam *Buku HUKUM ACARA PERDATA Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan oleh M. Yahya Harahap.S.H, Dalam Bab 10 halaman 418*, pada pokoknya menerangkan bahwa pembelaan/eksepsi yang diajukan Para Tergugat terhadap materi pokok gugatan Penggugat, namun tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi adalah:

- Ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan, mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima;
- Dengan demikian, keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi, tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara;

Halaman 26 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Mjy



Menimbang, bahwa pada dasarnya dalam HIR tidak memberikan penegasan perbedaan kedudukan hukum antara Tergugat ataupun Turut Tergugat, namun pada praktiknya Tergugat merupakan orang yang ditarik ke muka pengadilan karena ia dianggap melanggar hak seseorang atau beberapa orang atau suatu badan hukum perdata. Sedangkan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, namun hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Dalam petitum suatu gugatan, turut tergugat dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan hakim;

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 1642 K/Pdt/2005 adalah karena

"dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap."

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim memandang isi pokok dalam dalil Eksepsi Para Tergugat Konvensi/Para penggugat Rekonvensi pada poin tersebut telah masuk pada pokok perkara, dimana hal tersebut merupakan kewajiban dari masing-masing pihak baik dari pihak Penggugat maupun Para Tergugat untuk membuktikan dalil gugatan maupun bantahan dalam perkara *a quo*, sehingga perlu ada pembuktian dari masing-masing pihak atas hal tersebut sebagaimana yang didalilkan baik dalam gugatan maupun jawaban para pihak sehingga berdasarkan hal tersebut di atas terkait dengan dalil eksepsi Para Tergugat konvensi/Para Penggugat Rekonvensi berkaitan dengan hal tersebut haruslah ditolak;

Ad. 3 Eksepsi tentang gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa dalam Eksepsi Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang pada pokoknya mendalilkan Bahwa gugatan PENGUGAT KONVENSI tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang diatur dalam pasal 1365 KUHPdata seperti: Perbuatan Melawan Hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan adanya hubungan kausalitas antara PENGUGAT KONVENSI dan PARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT KONVENSI dan selain itu gugatan PENGGUGAT KONVENSI merupakan WANPRESTASI dari perbuatan TURUT TERGUGAT KONVENSI. Oleh karena itu, **Gugatan PENGGUGAT KONVENSI Patut Dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**;

Menimbang, bahwa dalam repliknya maupun kesimpulan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya menerangkan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena secara hukum telah terjadi jual beli obyek sengketa tersebut kepada turut Tergugat yang kemudian oleh Turut Tergugat menjual obyek sengketa kepada Penggugat sehingga menurut Penggugat oleh karena Para Tergugat tidak meninggalkan lokasi obyek sengketa sehingga hal tersebut sudah masuk dalam lingkup perbuatan melawan hukum Pasal 1365 KUHperdata selain itu terkait dengan tidak adanya hubungan kausalitas antara Penggugat dengan Para Tergugat hal tersebut menurut hemat Penggugat terlalu sempit melihat pokok perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terlepas dari perbedaan pendapat antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1365 KUHPerdata adalah :*"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*;

Menimbang, bahwa dengan demikian ada 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum yaitu adanya unsur perbuatan melawan hukum, kerugian, kesalahan dan hubungan causal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan isi pokok dalam dalil Eksepsi Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi pada poin tersebut telah masuk pada pokok perkara, dimana hal tersebut merupakan kewajiban dari masing-masing pihak baik dari pihak Penggugat maupun Para Tergugat untuk membuktikan dalil gugatan maupun bantahan dalam perkara *a quo* dimana apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat ataukah tidak hal mana menurut Majelis Hakim hal tersebut perlu ada pembuktian dari masing-

Halaman 28 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Mjy



masing pihak atas hal tersebut sebagaimana yang didalilkan baik dalam gugatan maupun jawaban para pihak selain itu terhadap eksepsi tersebut bukan masuk dalam lingkup eksepsi, sehingga berdasarkan hal tersebut di atas terkait dengan dalil eksepsi Para Tergugat konvensi/Para Penggugat Rekonvensi berkaitan dengan hal tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, maka uraian Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatan tersebut dipandang sudah cukup jelas dan terang menyangkut maksud dan tujuannya diajukan gugatan tersebut dalam perkara *a quo* dan dapat dijadikan dasar pemeriksaan perkara ini, sehingga dalil eksepsi Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, yang berpendapat gugatan Penggugat dalam surat gugatan menyangkut keliru subyek hukumnya dan Tidak Jelas Dasar Hukum Dan Dalil Gugatan Penggugat (*obscur libe*), ataupun gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum haruslah ditolak;

Dalam pokok Perkara;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pada pokoknya mengenai masalah penguasaan sebidang tanah dan bangunan oleh Tergugat yang terletak di *Jalan Arum Dalu RT. 05 RW. 01 Desa Mojopurno. Kecamatan Wungu. Kabupaten Madiun* seluas 160 M2 (seratus enam puluh meter persegi) sesuai yang secara sah dalam Akta Jual Beli no .269/2012 dihadapan Notaris/ PPAT bernama Arpa Syura Tambuno, SH., M.Kn. tertanggal 02-05-2012 dengan batas – batas sebagai berikut :

| | |
|-----------------|------------------------------|
| Sebelah barat | : Rumah Bapak Latif. S |
| Sebelah Utara | : Rumah <i>Jalan</i> Kampung |
| Sebelah Selatan | : Bapak Surono |
| Sebelah Timur | : Rumah Bapak Donorebo |

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya pada pokoknya menolak dalil-dalil gugatan Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut dengan alasan sebagai berikut bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut dalam perkara *a quo* adalah merupakan milik dari Tergugat dimana jual beli yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada turut Tergugat adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak sah karena pada dasarnya turut tergugat hanya meminjam sertifikat milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi hanya untuk sementara waktu;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka yang perlu dipertimbangkan secara khusus untuk menyelesaikan perkara ini adalah:

1. *Siapakah pemilik sebenarnya atas tanah objek perkara dalam perkara a quo sehingga patut mendapat perlindungan hukum dan atau berhak atas kepemilikan tanah obyek perkara tersebut?*
2. *Apakah tindakan Para Tergugat yang telah menguasai tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum?*

Menimbang, bahwa meskipun Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah mengakui sebagian isi gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat rekonvensi, namun oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat rekonvensi pada bagian lain telah dibantah oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, maka dengan memperhatikan ketentuan Pasal 163 HIR Jo. Pasal 1865 KUHPdt "*Barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak, atau mengajukan sesuatu peristiwa (feit) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut*", maka Majelis Hakim memberikan beban pembuktian terlebih dahulu kepada Penggugat Konvensi/Tergugat rekonvensi untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut, dengan tanpa melepaskan kewajiban Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya tersebut sehingga pembuktian menjadi merata bagi para pihak dan tercipta suatu pembuktian yang tidak berat sebelah;

Menimbang bahwa mengenai keadaan tanah obyek sengketa meliputi luas dan batas-batas tanah sengketa, baik Penggugat Konvensi/Tergugat rekonvensi maupun Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah sepakat bahwa batas-batas tanah sengketa adalah benar sebagaimana hasil pemeriksaan setempat pada hari Rabu tanggal 12 Januari 2022 dan diantara para pihak menyangkut perbedaan luas tanah sengketa tersebut pada dasarnya Majelis Hakim menilai hal tersebut para pihak tidak memiliki perbedaan yang mendasar atas obyek sengketa tersebut hal mana ditegaskan dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sekalipun Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tidak mempermasalahkan mengenai letak, luas dan batas-batas obyek sengketa dalam perkara ini, akan tetapi untuk memastikan mengenai keberadaan obyek sengketa dalam perkara ini Majelis Hakim memandang perlu untuk dilakukannya pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*);

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa untuk mempertegas dan memperoleh gambaran yang jelas tentang obyek sengketa serta memastikan mengenai keberadaan obyek sengketa dalam perkara ini Majelis Hakim memandang perlu untuk dilakukannya pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*);

Menimbang, bahwa pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) sebenarnya erat kaitannya dengan hukum pembuktian, walaupun secara formil pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) tidak termasuk dalam salah satu alat bukti sebagaimana dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Pasal 164 HIR namun demikian pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) berfungsi untuk membuktikan kejelasan dan kepastian tentang lokasi, ukuran dan batas-batas objek sengketa termasuk juga siapa saja yang berada di atas tanah objek sengketa atau siapa saja yang menguasai terhadap tanah objek sengketa tersebut dan menegaskan bahwasanya nilai kekuatan yang melekat pada hasil pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) dapat dijadikan sebagai keterangan bagi Hakim dalam mempertimbangkan putusannya yang mana sifat daya mengikatnya tidak mutlak sehingga Hakim bebas untuk menentukan nilai kekuatan pembuktiannya;

Menimbang, bahwa dalam SEMA Nomor 7 Tahun 2001, tanggal 15 November 2001 tentang pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) oleh karena sering terjadi dalam praktek peradilan dimana pada saat suatu putusan akan dilakukan eksekusi oleh karena obyek barang berperkaranya tidak jelas baik itu mengenai letak, luas, batas-batas, siapa saja pihak yang menguasai tanah objek sengketa dan lain sebagainya sehingga pelaksanaannya harus dinyatakan *non executable*, yaitu eksekusi tidak dapat di *Jalankan*, karena obyek barang yang hendak dilakukan eksekusi tidak jelas dan tidak pasti baik itu mengenai letak, ukuran dan batas-batasnya, sehingga dengan demikian secara tidak langsung walaupun pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) tersebut tidak termasuk dalam salah satu alat bukti

Halaman 31 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Mjy



sebagaimana dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Pasal 164 HIR tetapi oleh karena menurut Majelis Hakim sangat membantu dalam hal pelaksanaan eksekusi terhadap putusan kelak maka sangat penting akan adanya acara pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) tersebut ;

Menimbang, bahwa telah dilakukan sidang pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) atas obyek sengketa yang selanjutnya sesuai hasil sidang pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) yang dihadiri oleh kedua belah pihak sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan tanggal 12 Januari 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil dari sidang pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) atas obyek sengketa menurut Majelis Hakim pada pokoknya tidak terdapat perbedaan yang prinsip antara Penggugat dengan Para Tergugat mengenai letak, luas dan batas-batas dari obyek sengketa sebagaimana terdapat dalam surat gugatan Penggugat Konvesi/Tergugat Rekonvesi, hal mana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 1087 K/Sip/1973, tanggal 1 Juli 1975 bahwasanya “Merupakan kewenangan *Judex facti* – Hakim Pengadilan Negeri untuk menentukan dapat diterimanya atau tidaknya permohonan pembuktian dalam “pemeriksaan setempat” yang diajukan oleh salah satu pihak (*ic. Penggugat*)”

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR bahwasanya “barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak, atau mengajukan suatu peristiwa (*feit*) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut” dalam hal ini apabila kita membaca anotasi dari *Retnowulan Sutanto, SH. dan Iskandar Oeripkartawinata* dalam bukunya hukum acara perdata dalam teori dan praktek, diungkapkan bahwa secara sepintas lalu, asas tersebut kelihatannya sangat mudah. Sesungguhnya dalam praktek merupakan hal yang sangat sukar untuk menentukan secara tepat, siapa yang harus dibebani kewajiban untuk membuktikan sesuatu. Sebagai patokan untuk dapat dikemukakan, bahwa hendaknya tidak selalu satu pihak saja yang diwajibkan memberikan bukti, akan tetapi harus dilihat secara kasus demi kasus, menurut keadaan yang kongkrit dan pembuktian itu hendaknya diwajibkan kepada pihak yang paling sedikit diberatkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dari Pasal 163 HIR tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwasanya Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Tergugat rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya dan membuktikan dalil-dalil sangkalannya, sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan hal-hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa seJalan dengan anotasi dari Ny. Retnowulan Sutanto dan Iskandar Oeripkartawinata tersebut, DR. Harifin A. Tumpa, SH.MH, Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam makalah yang diberikan pada pelatihan Hakim Pengadilan Negeri tahun 2002 pada halaman 26, menyatakan bahwa asas "siapa yang mendalilkan sesuatu dia harus membuktikan", kelihatannya asas tersebut mudah dan bahkan banyak orang dengan simpel menyatakan bahwa siapa yang menggugat maka ia yang harus membuktikan. Namun dalam praktek, masalah pembebanan pembuktian tersebut cukup rumit dan harus dilakukan dengan sangat hati-hati, ...oleh karena itu pembebanan pembuktian harus melihat kasus perkasus, menurut keadaan yang kongkrit. Hakim dituntut untuk mempunyai analisa yang tajam sehingga dapat menentukan pembebanan pembuktian secara tepat dan adil;

Menimbang, bahwa ada beberapa teori tentang pembebanan pembuktian itu, namun saat ini banyak dipakai teori "*billijkheid beginsel*" atau **teori kepatutan**. Teori ini menganut prinsip bahwa pihak yang dibebani pembuktian adalah pihak yang paling sedikit diberatkan berdasarkan kepatutan dan keadilan, dan berdasarkan kaedah hukum dalam putusan Mahkamah Agung nomor 547 K/Sip/1971, tanggal 15 Maret 1972 pada dasarnya adalah bahwa beban pembuktian yang diletakkan kepada pihak yang harus membuktikan sesuatu yang negatif, adalah lebih berat daripada beban pembuktian pihak yang harus membuktikan sesuatu yang positif, yang tersebut terakhir ini dibebankan kepada pihak yang lebih mampu untuk membuktikannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan alat bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-3 serta 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah masing-masing bernama **SAKSI SUGIYANTO dan SAKSI RANTAM GITO SAPUTRO**, sedangkan Kuasa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat

Halaman 33 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Mjy



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertanda T-1 sampai dengan T-9 serta 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah bernama **SAKSI SUDJONO, SAKSI SUWARNO dan SAKSI DJUMADI**;

Menimbang, bahwa selanjutnya kini dipertimbangkan pokok permasalahan perkara *a quo* sebagai berikut;

Ad.1. Siapakah pemilik sebenarnya atas tanah objek perkara dalam perkara a quo sehingga patut mendapat perlindungan hukum dan atau berhak atas kepemilikan tanah obyek perkara tersebut ?

Menimbang, bahwa disadari bahwa peristiwa-peristiwa yang dikemukakan oleh Penggugat konvensi dan atau Para Tergugat konvensi belum tentu semuanya penting bagi Majelis Hakim sebagai dasar untuk menjatuhkan putusan, karena peristiwa-peristiwa tersebut harus disaring dan dipisahkan mana yang penting (*relevant, material*) bagi hukum, dan mana yang tidak penting (*irrelevant, immaterial*), dan peristiwa yang *relevant* itulah yang harus ditetapkan, oleh karena itu harus dibuktikan kebenarannya di depan persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan masalah kepemilikan tanah sengketa, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan alat bukti surat berupa Fotokopi Kartu tanda penduduk NIK 3519070701730003 atas nama Maryono (vide bukti **P-1**);

Menimbang, bahwa bukti tersebut menurut hemat Majelis Hakim tidak dapat dipergunakan sebagai bukti hak milik atas suatu bidang tanah selain itu bukti surat tersebut hanyalah berupa kartu Identitas dari Penggugat sendiri yang menerangkan bahwa benar Penggugat adalah penduduk di Desa Munggut. Kecamatan Wungu. Kabupaten Madiun dan menurut hemat Majelis Hakim bukti surat tersebut tidak memiliki keterkaitan langsung dengan bukti kepemilikan atas tanah sengketa yang didalilkan oleh Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti P-2 berupa Fotokopi Sertifikat Tanah Nomor 882 tertanggal 22 Juli 1998;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1870 KUHPerdara, akte otentik memberikan para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat *di dalamnya*, sehingga akte otentik merupakan suatu bukti yang mengikat, dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akte tersebut harus dipercaya oleh Hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar, selama ketidakbenarannya tidak dilakukan. Dan ia memberikan suatu bukti yang sempurna, ia merupakan alat bukti yang mengikat dan sempurna (baca dan periksa Prof R.Subekti, SH, Hukum Pembuktian, PT.Pradya Paramita, Jakarta, 2001, hal.27) ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan perkembangan praktik peradilan kekuatan pembuktian suatu akte otentik membuktikan bahwa para pihak sudah menerangkan apa yang dituliskan disitu, tetapi juga apa yang diterangkan tadi adalah benar;

Menimbang, bahwa walaupun kiranya bukti surat tertanda P-2 memiliki nilai kekuatan pembuktian yang sempurna namun apabila pihak lawan dapat membuktikan sebaliknya terhadap bukti akta otentik tersebut maka terhadap bukti surat akta otentik tersebut dapat terbantahkan dengan sendirinya, sehingga menurut hemat Majelis terhadap bukti surat tertanda P-2 haruslah tetap didukung dengan bukti lainnya dan hal tersebut tidak dapat berdiri sendiri;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti P-3 berupa Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 269/2012 tanggal 2 Mei 2012;

Menimbang bahwa, Majelis Hakim menilai bahwa bukti surat tersebut diajukan tanpa aslinya sehingga menurut ketentuan yang berlaku yang dapat ditemukan di dalam KUHPerdara maupun yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang intinya menyebutkan bahwa yang memiliki kekuatan pembuktian, diakui dan sah sebagai alat bukti tertulis adalah aslinya. Hal ini dapat ditemukan di dalam ketentuan-ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara "kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada aslinya. Bila akta yang asli ada maka salinan serta kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan". Sedangkan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3609K/Pdt /1985 menyatakan "surat bukti yang hanya berupa fotokopi dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak pernah ada surat aslinya, oleh karena mana surat bukti tersebut haruslah dikesampingkan”;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti-bukti surat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut akan dihubungkan dengan keterangan 2 (dua) orang saksi Penggugat yaitu saksi **SUGIYANTO**, yang pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Para Tergugat menyangkut masalah tanah yang terletak di *Jalan Arum Dalu RT 05 RW 01 Desa Mojopurno Kecamatan Wungu Kabupaten Madiun*, adapun yang menjadi batas-batas tanah obyek sengketa yaitu, sebelah utara *Jalan Kampung*, sebelah timur berbatas tanah milik Donorebo, sebelah selatan berbatas dengan tanah Bapak Surono, sebelah barat berbatas dengan Bapak Latif, bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut adalah awalnya milik Tergugat namun kemudian dijual kepada Agus Triawan dan kemudian Agus Triawan menjual tanah tersebut kepada Penggugat, bahwa sepengetahuan saksi tanah *a quo* sudah pernah dijadikan jaminan di Bank oleh Penggugat, bahwa sepengetahuan saksi antara penggugat dengan Agus Triawan adalah tetangga, bahwa sepengetahuan saksi selain obyek sengketa tersebut Penggugat masih memiliki rumah yang lain, bahwa sepengetahuan saksi yang menempati rumah di atas tanah obyek sengketa adalah Tergugat, bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat rumah tersebut, bahwa saksi tidak mengetahui sejak kapan Tergugat menempati rumah tersebut, bahwa saksi tidak mengetahui sejak kapan Tergugat menjual tanah tersebut kepada Agus Triawan, bahwa saksi mengetahui kalau Agus Triawan menjual tanah obyek sengketa kepada penggugat sekitar tahun 2012 namun saksi tidak mengetahui harga rumah yang dibeli oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa adapun keterangan saksi **RANTAM GITO SAPUTRO**, yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Para Tergugat menyangkut masalah tanah yang terletak di *Jalan Arum Dalu RT 05 RW 01 Desa Mojopurno Kecamatan Wungu Kabupaten Madiun*, adapun yang menjadi batas-batas tanah obyek sengketa yaitu, sebelah utara *Jalan Kampung*, sebelah timur berbatas tanah milik Donorebo, sebelah selatan berbatas dengan tanah Bapak Surono, sebelah barat berbatas dengan Bapak Latif, bahwa saksi sekitar tahun 2019-2020 pernah diminta untuk menjual obyek sengketa oleh Penggugat, bahwa sepengetahuan saksi rumah obyek sengketa ditawarkan

Halaman 36 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Mjy

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh saksi kepada orang lain seharga Rp200.000.000,-(dua ratus juta rupiah), bahwa saksi tidak melanjutkan menawarkan rumah tersebut kepada orang lain karena masih ditempati oleh Para Tergugat, bahwa sepengetahuan saksi tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat karena pernah melihat surat berupa sertifikat tanah atas nama Penggugat, bahwa saksi tidak mengetahui asal muasal Penggugat memperoleh tanah *a quo*, bahwa sepengetahuan saksi tujuan Penggugat menjual tanah tersebut untuk dijadikan asset oleh Penggugat, bahwa sepengetahuan saksi yang menempati obyek sengketa tersebut adalah Tergugat;

Menimbang bahwa, selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda T-1 sampai dengan T-9 sebagaimana yang telah diuraikan dalam duduk perkaranya;

Menimbang bahwa, sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan bukti-bukti surat tersebut Majelis Hakim terlebih dahulu akan meneliti apakah bukti surat yang diajukan memiliki nilai pembuktian dan terdapat relevansi dengan pokok perkara gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kepemilikan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti tertanda bukti T-1 berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Sariati dan bukti T-2 berupa Kartu Tanda Penduduk NIK 3577035302970005 atas nama Tri Wahyuni Widyaningsih;

Menimbang, bahwa bukti tersebut menurut hemat Majelis Hakim tidak dapat dipergunakan sebagai bukti hak milik atas suatu bidang tanah selain itu, Majelis Hakim berpendapat bahwa surat tersebut hanyalah berupa surat biasa dan tidak memiliki keterkaitan langsung dengan bukti kepemilikan atas tanah sengketa yang didalilkan oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi melainkan hanya menunjukkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah penduduk asli Desa Mojopurno, Kecamatan Wungu, Kabupaten Madiun;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan masalah kepemilikan tanah sengketa, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan alat bukti surat berupa Fotokopi SPPT PBB atas nama Sariati tahun 2016 NOP 35.19.050.004.002.0263.0 (vide bukti T-3) dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas nama Sariati tahun 2007 NOP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35.19.050.004.002.0263.0 (vide bukti T-4), Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa bukti surat yang berupa surat yang dikeluarkan oleh Departemen Direktorat Jenderal pajak yang berarti bahwa surat tersebut tidak menunjukkan mengenai kepemilikan suatu tanah tetapi hanya menerangkan jika wajib pajak adalah wajib membayar Ipeda atau pajak terhadap tanah tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 34K/Sip/1960 tanggal 3 Pebruari 1960 Jo Putusan Mahkammah agung Republik Indonesia No. 663K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972 yang menyatakan pada pokoknya bahwa surat pajak yang berkaitan dengan suatu tanah adalah tidak menunjukkan mengenai kepemilikan terhadap tanah tersebut, selain itu menurut hemat Majelis Hakim walaupun dibuat oleh pejabat yang berwenang, namun tidak dapat dipergunakan sebagai bukti hak milik atas suatu bidang tanah, melainkan sebagai bukti penguasaan yang bersifat administratif, dimana nama yang tertera pada surat tersebut merupakan orang/pihak yang berkewajiban untuk membayar pajak atas tanah yang dikuasainya tersebut, oleh karena itu meskipun nama seseorang tercantum di dalam SPPT PBB, tidak secara otomatis dianggap sebagai pemilik atas tanah tersebut. Hal mana sesuai dengan Putusan MA tanggal 03 Feb 1960 Nomor 34 K/Sip/1960 “*Surat petuk pajak bumi (sekarang PBB) bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam surat pembayaran PBB tersebut*”;

Menimbang bahwa, dengan demikian bukti tersebut harus didukung oleh bukti lain atau tidak boleh berdiri sendiri untuk membuktikan dalil-dalil sangkalan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mengajukan bukti surat berupa surat pernyataan yang ditandatangani oleh Agus Triawan pada tahun 2016 (vide bukti T-5) dan surat perjanjian yang ditandatangani oleh Pihak Ke-1 Donorebo dengan pihak Kedua Saryati pada tanggal 05 Oktober 1997 dengan diketahui oleh Kepala Desa Mojopurno (vide bukti T-6);

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti T-5 dan bukti T-6, pada dasarnya bukti-bukti surat tersebut hanya berupa surat biasa dalam bentuk akta dibawah tangan dimana bukti surat tersebut harus dibuktikan keasliannya dengan pihak yang bertanda tangan disurat tersebut sehingga Majelis Hakim menilai terhadap bukti surat tersebut belum cukup dapat membuktikan kepemilikan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi melainkan harus tetap dibuktikan dengan bukti surat lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas terhadap bukti surat Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi (bukti T-5 dan bukti T-6) tersebut harus didukung oleh bukti lain atau tidak boleh berdiri sendiri untuk membuktikan dalil-dalil sangkalan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti surat yang diberi tanda T-7 berupa putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tertanda T-7 terhadap suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah merupakan alat bukti yang sah dan mengikat dalam gugatan perdata (Vide Putusan MA No.665 K/Sip/1971 Jo Put MA No.1793 K/Pdt/1993);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti surat yang diberi tanda T-8 berupa sertifikat Hak Milik Nomor 832 tertanggal 22 Juli 1998, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai bahwa bukti surat tersebut diajukan tanpa aslinya sehingga menurut ketentuan yang berlaku yang dapat ditemukan di dalam KUHPerdata maupun yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang intinya menyebutkan bahwa yang memiliki kekuatan pembuktian, diakui dan sah sebagai alat bukti tertulis adalah aslinya. Hal ini dapat ditemukan di dalam ketentuan-ketentuan Pasal 1888 KUHPerdata "kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada aslinya. Bila akta yang asli ada maka salinan serta kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan". Sedangkan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3609K/Pdt /1985 menyatakan "surat bukti yang hanya berupa fotokopi dan tidak pernah ada surat aslinya, oleh karena mana surat bukti tersebut haruslah dikesampingkan";



Menimbang bahwa, dengan demikian bukti tersebut harus didukung oleh bukti lain atau tidak boleh berdiri sendiri untuk membuktikan dalil-dalil sangkalan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kepemilikan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat berupa Akta Jual Beli Nomor 155/JB/WNG/III/2011 yang ditanda tangani oleh Sariyati selaku pihak pertama dan Agus Triawan selaku pihak kedua (vide bukti T-9);

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1870 KUHPdata, akte otentik memberikan para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat *di dalamnya*, sehingga akte otentik merupakan suatu bukti yang mengikat, dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akte tersebut harus dipercaya oleh Hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar, selama ketidakbenarannya tidak dilakukan. Dan ia memberikan suatu bukti yang sempurna, ia merupakan alat bukti yang mengikat dan sempurna (baca dan periksa Prof R.Subekti, SH, Hukum Pembuktian, PT.Pradya Paramita, Jakarta, 2001, hal.27) ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan perkembangan praktik peradilan kekuatan pembuktian suatu akte otentik membuktikan bahwa para pihak sudah menerangkan apa yang dituliskan disitu, tetapi juga apa yang diterangkan tadi adalah benar;

Menimbang, bahwa walaupun kiranya bukti surat tertanda T-9 memiliki nilai kekuatan pembuktian yang sempurna namun apabila pihak lawan dapat membuktikan sebaliknya terhadap bukti akta otentik tersebut maka terhadap bukti surat akta otentik tersebut dapat terbantahkan dengan sendirinya, sehingga menurut hemat Majelis Hakim terhadap bukti surat Tertanda T-9 haruslah tetap didukung dengan bukti lainnya dan hal tersebut tidak dapat berdiri sendiri;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti-bukti surat Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tersebut akan dihubungkan dengan keterangan tiga orang saksi Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yaitu saksi **JUMADI** yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Para Tergugat menyangkut masalah tanah yang terletak di *Jalan Arum Dalu RT 05 RW 01*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Mojopurno Kecamatan Wungu Kabupaten Madiun, adapun yang menjadi batas-batas tanah obyek sengketa yaitu, sebelah utara *Jalan Kampung*, sebelah timur berbatas tanah milik Donorebo, sebelah selatan berbatas dengan tanah Bapak Surono, sebelah barat berbatas dengan Bapak Latif, bahwa sepengetahuan saksi Para Tergugat adalah pemilik tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut, bahwa sepengetahuan saksi Para Tergugat sejak dahulu hingga sekarang masih tinggal *di atas* tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut, bahwa sepengetahuan saksi Para Tergugat tidak pernah meninggalkan lokasi tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo*, bahwa saksi tidak mengetahui jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Agus Triawan;

Menimbang, bahwa adapun keterangan saksi **SUWARNO** yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Para Tergugat menyangkut masalah tanah yang terletak di *Jalan Arum Dalu RT.05 RW.01 Desa Mojopurno, Kecamatan Wungu, Kabupaten Madiun*, adapun yang menjadi batas-batas tanah obyek sengketa yaitu, sebelah utara *Jalan Kampung*, sebelah timur berbatas tanah milik Donorebo, sebelah selatan berbatas dengan tanah Bapak Surono, sebelah barat berbatas dengan Bapak Latif, bahwa sepengetahuan saksi Para Tergugat adalah pemilik tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut, bahwa sepengetahuan saksi Para Tergugat sejak dahulu hingga sekarang masih tinggal *di atas* tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut, bahwa sepengetahuan saksi Para Tergugat tidak pernah meninggalkan lokasi tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo*, bahwa saksi tidak mengetahui jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Agus Triawan, bahwa saksi pernah dimintai tolong oleh Para Tergugat untuk menemui pihak Bank rumahnya;

Menimbang, bahwa adapun keterangan saksi **SUJONO** yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Para Tergugat menyangkut masalah tanah yang terletak di *Jalan Arum Dalu RT. 05 RW. 01 Desa Mojopurno, Kecamatan Wungu, Kabupaten Madiun*, adapun yang menjadi batas-batas tanah obyek sengketa yaitu, sebelah utara *Jalan Kampung*, sebelah timur berbatas tanah milik Donorebo, sebelah selatan berbatas dengan tanah Bapak Surono, sebelah barat berbatas dengan Bapak Latif, bahwa sepengetahuan saksi Para Tergugat adalah pemilik tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut, bahwa



sepengetahuan saksi Para Tergugat sejak dahulu hingga sekarang masih tinggal di atas tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut, bahwa sepengetahuan saksi Para Tergugat tidak pernah meninggalkan lokasi tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo*, bahwa saksi tidak mengetahui jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Agus Triawan, Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat kepemilikan tanah *a quo*, bahwa sepengetahuan saksi rumah tersebut yang terdapat di atas tanah obyek sengketa tidak pernah dihuni oleh orang lain melainkan dari sejak dahulu hingga sekarang yang menempati adalah Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas apabila merujuk pada surat-surat bukti yang diajukan oleh baik oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi serta saksi-saksi dari pihak penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dapat ditarik inti permasalahan yakni bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah apakah benar tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah milik Penggugat yang perolehannya didasarkan atas jual beli yang dilakukan oleh Agus Triawan kepada Penggugat ataukah tanah *a quo* masih milik dari Tergugat I selaku pemilik tanah obyek sengketa?;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1925 KUHPerdara yang pada pokoknya menerangkan bahwa:

"Pengakuan yang dilakukan dimuka hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri maupun dengan perantara seseorang yang khusus yang dikuasakan untuk itu"

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam *putusan Mahkamah Agung RI nomor 986 K/Sip/1971, tertanggal 22 Maret 1972 yang pada pokoknya menerangkan :*

"bahwa hal yang tidak dibantah sama dengan pengakuan";

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas dan setelah Majelis Hakim mencermati jawab menjawab antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tersebut, Majelis Hakim mengkonstantir hal-hal yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kebenarannya tidak dibantah oleh para pihak sehingga dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa saat ini tanah objek sengketa berada di bawah penguasaan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa telah terjadi hubungan hukum jual beli antara Agus Triawan dengan Penggugat atas tanah yang menjadi obyek sengketa, hal mana dikuatkan pula dari dalil gugatan, jawaban, replik, duplik maupun kesimpulan kedua belah pihak tidak membantah sehingga Majelis Hakim menilai hal yang tidak dibantah oleh para pihak merupakan hal yang diakui oleh Para Pihak;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan kepemilikan Penggugat tersebut yang dimana pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di *Jalan Arum Dalu RT.05. RW. 01 Desa. Mojopurno, Kecamatan Wungu Kabupaten Madiun seluas 160 M2 (seratus enam puluh meter persegi)* sesuai yang secara sah dalam Akta Jual Beli no .269/2012 dihadapan Notaris/ PPAT bernama Arpa Syura Tambuno, SH., M.Kn. tertanggal 02-05-2012 dengan batas – batas sebagai berikut :

Sebelah barat : Rumah Bapak Latif. S
Sebelah Utara : Rumah *Jalan* Kampung
Sebelah Selatan : Bapak Surono
Sebelah Timur : Rumah Bapak Donorebo

yang dimana Penggugat memperoleh tanah *a quo* atas dasar jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Agus Triawan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan *Pasal 20 ayat (2) UUPA* yang pada pokoknya menerangkan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, yang artinya Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum, yang dimana peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum dapat terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah dengan sengaja mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain, sedangkan peralihan hak milik atas tanah karena peristiwa hukum, terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah meninggal dunia, maka dengan sendirinya atau tanpa adanya suatu perbuatan hukum disengaja dari pemegang hak milik beralih ahli waris pemegang hak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, hal mana yang menjadi maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, pada dasarnya Majelis Hakim menilai bahwa kepemilikan Penggugat sebagaimana dalam dalil maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum dalam hal ini sebagai bagian dari jual beli yang dilakukan oleh Penggugat kepada Agus Triawan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kepemilikan Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 882. tertanggal 22 Juli 1998, atas nama Maryono (vide bukti P-2);

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan tentang kepemilikan Penggugat, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang apakah benar *di atas* tanah yang menjadi obyek sengketa telah diletakkan jual beli antara Agus Triawan dengan Sariyati (Tergugat I) sehingga Agus Triawan dapat dikategorikan sebagai pemilik atas tanah *a quo* dan berhak untuk melakukan penjualan kepada Penggugat?

Menimbang, terhadap hal tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- bahwa Akta Jual Beli adalah Akta Otentik yang dimana merupakan suatu akta yang dibuat dengan bentuk sebagaimana ditentukan dalam undang-undang (ditegaskan dalam Pasal 285 Rbg);
- bahwa menurut ketentuan Pasal 1870 KUHPerdara, akte otentik memberikan para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat *di dalamnya*, sehingga akte otentik merupakan suatu bukti yang mengikat, dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akte tersebut harus dipercaya oleh Hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar, selama ketidakbenarannya tidak dilakukan. Dan ia memberikan suatu bukti yang sempurna, ia merupakan alat bukti yang mengikat dan sempurna (baca dan periksa Prof R.Subekti, SH, Hukum Pembuktian, PT.Pradya Paramita, Jakarta, 2001, hal.27) ;
- bahwa sesuai dengan perkembangan praktik peradilan kekuatan pembuktian suatu akte otentik membuktikan bahwa para pihak



sudah menerangkan apa yang dituliskan disitu, tetapi juga apa yang diterangkan tadi adalah benar;

- bahwa Akta Otentik yang dibuat oleh notaris, camat, panitera, surat panggilan jurusita atau putusan hakim dan sebagainya, adalah akta yang bersifat “acte ambtelijk” merupakan suatu bukti sempurna dan mengikat (pasal 285 Rbg). Pengertian sempurna dimaksudkan bahwa akta otentik tersebut cukup membuktikan tentang peristiwa atau hak. Konkretnya sebagai bukti sempurna dalam arti bahwa ia tidak memerlukan penambahan alat bukti lagi. Sedangkan “mengikat” dimaksudkan bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya hakim yakni harus dianggap sebagai benar selama ketidakbenaran tersebut tidak dibuktikan sebaliknya;
- bahwa sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3199 K/Pdt/1992, tertanggal 27 Oktober 1994, Akta Otentik merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, para ahli warisnya dan orang yang mendapat hak darinya, akta autentik ini masih dapat dilumpuhkan oleh bukti lawan;
- Bahwa berdasarkan Dalil gugatan, replik maupun kesimpulan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya mendalilkan telah adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh Sariyati selaku penjual kepada Agus Triawan selaku pembeli hal mana telah melakukan jual beli atas obyek sengketa dalam perkara a quo dengan ditandai adanya Akta Jual Beli Nomor 155/JB/WNG/III/2011 tertanggal 14 Maret 2011 (vide T-9) atas obyek sengketa yang terletak di Jalan Arum Dalu RT. 05 RW. 01 Desa Mojopurno. Kecamatan Wungu. Kabupaten Madiun seluas 160 M2 yang kemudian pada tahun 2012 oleh Agus Triawan melakukan jual beli kepada Penggugat atas tanah obyek sengketa dalam perkara a quo hal mana ditandai dengan adanya Akta Jual Beli Nomor 269/2012 tanggal 2 Mei 2012 (vide Bukti P-3) yang dilakukan oleh Agus Triawan selaku pihak Penjual dan Penggugat selaku pihak pembeli;
- Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 269/2012 tanggal 2 Mei 2012 (vide Bukti P-3), hal mana setelah Majelis Hakim mempelajari serta mencermati dasar terbitnya Akta Jual Beli

Halaman 45 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Mjy



tersebut adalah berdasarkan jual beli yang dilakukan oleh agus triawan dengan Tergugat selaku pemilik awal atas tanah obyek sengketa pada tahun 2012 sebagaimana dikuatkan dalam dalil jawaban maupun duplik dari Para Tergugat;

- Bahwa dalam prosedur penerbitan Akta Jual Beli hal yang paling esensial menurut Majelis Hakim dalam penerbitan akta tersebut yaitu dasar terbitnya jual beli tersebut dalam hal ini surat keterangan jual beli yang dilakukan oleh Para pihak baik itu selaku penjual maupun selaku pembeli;
- Akta Jual Beli merupakan akta otentik dalam transaksi jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT. Tanah merupakan benda tidak bergerak sehingga pengalihan kepemilikan atas tanah mengacu pada **Pasal 616 dan Pasal 620 KUHP** di mana pengalihan kepemilikan dilakukan dengan pengumuman akta otentik dan membukukannya dalam register. Namun saat ini, hal ini sudah secara khusus diatur dalam **Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997)** di mana peralihan hak atas tanah yang terjadi karena jual beli perlu didaftarkan dengan menggunakan akta yang dibuat di hadapan PPAT;
- Bahwa berdasarkan Undang-undang yang berlaku dalam hal telah terjadi proses jual beli antara pihak penjual dengan pihak pembeli maka, yang berhak dan beralasan hukum untuk menandatangani Akta Jual Beli tersebut adalah pihak-pihak yang secara langsung melakukan proses jual beli dengan dasar alas hak yang jelas dalam hal ini hak milik yang melekat atas obyek jual beli tersebut;
- Bahwa berdasarkan **Pasal 38 ayat (1) peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997** ditegaskan bahwa pembuatan Akta Jual Beli juga harus dihadiri para pihak yaitu penjual dan pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis, dan juga harus dihadiri oleh dua orang saksi. Sebelum ditandatangani, PPAT akan melakukan pemeriksaan terlebih dahulu atas sertifikat hak atas tanah serta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Setelah pemeriksaan selesai, PPAT akan membuat Akta Jual Beli dan menjelaskan isi dari akta tersebut kepada para pihak. Apabila



pihak penjual dan pembeli telah menyepakati isi di dalam akta tersebut, para pihak akan menandatangani akta atau Akta Jual Beli yang telah dibuat oleh PPAT. Kemudian Akta Jual Beli inilah yang akan digunakan sebagai bukti adanya peralihan hak atas tanah melalui jual beli untuk keperluan pendaftaran tanah di Badan Pertahanan Negara bahwa telah terjadi jual beli sehingga akan dilakukan “balik nama” yang semula atas nama penjual menjadi atas nama pembeli;

- Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 269/2012 tanggal 2 Mei 2012 (vide Bukti P-3) Majelis Hakim menilai hal tersebut telah sesuai dengan dasar terbitnya jual beli tersebut oleh karena di atas Akta Jual Beli tersebut telah bertanda tangan secara sah oleh Tergugat I selaku pemilik awal atas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* hal mana ditandai dengan dibuatnya dihadapan pejabat pembuat akta tanah dan apabila merujuk pada dasar terbitnya Akta Jual Beli tersebut yang melakukan penandatanganan Akta Jual Beli tersebut adalah pihak yang melakukan secara langsung transaksi pada tahun 2011 hal mana dikuatkan dengan keterangan Saksi **SUGIYANTO** dan saksi **RANTAM GITO SAPUTRO** yang memberikan keterangan dibawah sumpah, yang menerangkan bahwa pada kenyataannya awalnya milik Tergugat namun kemudian dijual kepada Agus Triawan dan kemudian Agus Triawan menjual tanah tersebut kepada Penggugat, sehingga apabila mengacu kepada Akta Jual Beli tersebut Majelis Hakim menilai berkaitan prosedur dalam penerbitan Akta Jual Beli telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan berkaitan dengan bukti surat yang diajukan tanpa aslinya:

- bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan dimana Akta Jual Beli Nomor 269/2012 (vide bukti P-3) pihak Penggugat tidak dapat menunjukkan aslinya;
- bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998, menegaskan



“bahwa fotocopy suatu surat diserahkan oleh salah satu pihak kepersidangan pengadilan perdata untuk digunakan sebagai “alat bukti surat” ternyata fotocopy surat tersebut tanpa disertai “surat aslinya” untuk disesuaikan dengan surat aslinya tersebut atau tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya, maka bukti surat foto copy tersebut menurut hokum pembuktian acara perdata tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah”;

- bahwa berdasarkan hal tersebut di atas dimana pihak Penggugat terhadap bukti P-3 tersebut tidak dapat menunjukkan aslinya namun dipersidangan didukung dengan keterangan saksi **SUGIYANTO dan saksi RANTAM GITO SAPUTRO** dimana menegaskan tentang benar adanya perbuatan hukum yang dilakukan Agus Triawan selaku pemilik tanah atas obyek sengketa dalam perkara *a quo* kepada Penggugat, sehingga menurut Majelis Hakim hal tersebut sudah menunjukkan bahwa benar apa isi yang ada di dalam isi surat tersebut dan dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dipersidangan;
- bahwa berdasarkan bukti P-3 dimana menegaskan adanya bentuk penyerahan yang dilakukan oleh Agus Triawan kepada Maryono (Penggugat) berkaitan dengan masalah tanah dan bangunan yang terletak di *Jalan Arum Dalu RT.05. RW.01 Desa. Mojopurno Kecamatan. Wungu Kabupaten. Madiun seluas 160 M2 (seratus enam puluh meter persegi)*, hal mana oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi baik di dalam jawaban, Duplik maupun kesimpulan sama sekali tidak membatahnya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Akta Jual Beli yang dilakukan oleh Agus Triawan dengan Sariati dan oleh Agus Triawan kepada Penggugat oleh karena telah memenuhi syarat formil dan materil sebagai alat bukti surat, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan berkaitan kepemilikan Penggugat atas terhadap obyek sengketa tersebut dapat dibuktikan sebagai milik dari Penggugat ataukah tidak?;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan dalil gugatan, replik maupun kesimpulan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menegaskan bahwa bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah dan bangunan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di *Jalan Arum Dalu* RT. 05 RW. 01 Desa Mojopurno, Kecamatan Wungu, Kabupaten Madiun seluas 160 M2 (seratus enam puluh meter persegi) sesuai yang secara sah dalam Akta Jual Beli no . 269/2012 dihadapan Notaris/ PPAT bernama Arpa Syura Tambuno, SH., M.Kn. tertanggal 02-05-2012 dengan batas – batas sebagai berikut :

Sebelah barat : Rumah Bapak Latif. S
Sebelah Utara : Rumah *Jalan Kampung*
Sebelah Selatan : Bapak Surono
Sebelah Timur : Rumah Bapak Donorebo

Yang dimana Penggugat memperoleh tanah *a quo* atas dasar jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Agus Triawan sehingga terbit sertifikat hak milik Nomor 882 tertanggal 22 Juli 1998 (vide bukti P-2);

- bahwa sertifikat hak milik adalah Akta Otentik yang dimana merupakan suatu akta yang dibuat dengan bentuk sebagaimana ditentukan dalam undang-undang yang dimana dapat dijadikan dasar kepemilikan (ditegaskan dalam Pasal 165 HIR);
- bahwa menurut ketentuan Pasal 1870 KUHPerdata, akte otentik memberikan para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat *di dalamnya*, sehingga akte otentik merupakan suatu bukti yang mengikat, dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akte tersebut harus dipercaya oleh Hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar, selama ketidakbenarannya tidak dilakukan. Dan ia memberikan suatu bukti yang sempurna, ia merupakan alat bukti yang mengikat dan sempurna (baca dan periksa Prof R.Subekti, SH, Hukum Pembuktian, PT.Pradya Paramita, Jakarta, 2001, hal.27) ;
- bahwa sesuai dengan perkembangan praktik peradilan kekuatan pembuktian suatu akte otentik membuktikan bahwa para pihak sudah menerangkan apa yang dituliskan disitu, tetapi juga apa yang diterangkan tadi adalah benar;
- bahwa menurut ketentuan-ketentuan hukum Perdata, sertifikat adalah akta otentik hal mana merupakan bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat *di dalamnya*, sehingga menjadi bukti

Halaman 49 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Mjy

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



yang mengikat, dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam sertifikat tersebut harus dipercaya oleh Hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar, selama ketidakbenarannya tidak dilakukan. Dan ia memberikan suatu bukti yang sempurna, ia merupakan alat bukti yang mengikat dan sempurna (baca dan periksa Prof R.Subekti, SH, Hukum Pembuktian, PT.Pradya Paramita, Jakarta, 2001, hal.27) ;

- Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan yang diperoleh dari keterangan Para saksi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu SAKSI **SUGIYANTO**, dan SAKSI **RANTAM GITO SAPUTRO** yang pada pokoknya menerangkan bahwa terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa pada dasarnya merupakan milik Penggugat hal mana dikuatkan dengan bukti surat berupa surat Sertifikat Hak Milik (vide bukti P-2) hal mana menurut Majelis Hakim hal tersebut sudah cukup menjadi persangkaan bagi Majelis Hakim terhadap kepemilikan tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* benar merupakan milik dari penggugat yang diperoleh atas dasar jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Agus Triawan pada tahun 2012;
- Bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berupa Sertifikat Hak Milik (vide bukti P-2) hal mana selama dipersidangan pihak Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tidak membantah atau mengajukan bukti surat yang dapat membantah bukti Sertifikat Hak Milik tersebut sehingga hal tersebut dapat memiliki nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat;
- bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan hal mana sertifikat Hak Milik tersebut dibuat dihadapan pejabat yang berwenang hal mana dari sangkalan maupun kesimpulan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi sendiri tidak membantahnya dan tidak mengajukan pembatalan sertifikat secara hukum atau membuktikan sebaliknya terhadap terbitnya sertifikat tersebut terhadap obyek sengketa dalam perkara *a quo* maka terhadap sertifikat hak milik tersebut menurut hemat Majelis Hakim sudah memenuhi ketentuan hukum



yang berlaku sebagaimana ditegaskan dalam Kita Undang-undang
Hukum Perdata Pasal 1867 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas hal mana Penggugat memperoleh hak atas tanah obyek perkara didasarkan atas jual beli yang dilakukan oleh Penggugat kepada Agus Triawan sehingga terbit lah Sertifikat Hak Milik di atas tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo* dan keterangan saksi-saksi baik dari pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, manakala dihubungkan dengan gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat, bahwa kepemilikan Penggugat didasarkan Sertifikat Hak Milik (vide bukti P-2), maka menurut hukum haruslah dianggap sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan membuktikan dalil-dalil bantahan atau sangkalan dari Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* masih merupakan tanah milik dari Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa manakala Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dalam dalil-dalil sangkalan atau bantahan terutama di bagian Jawaban, Duplik Maupun Kesimpulan pada pokoknya telah menerangkan bahwa tidak benarnya kepemilikan Penggugat terhadap tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo* didasarkan dengan atas jual beli yang dilakukan oleh Agus Triawan kepada Penggugat sehingga terbit sertifikat Terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- bahwa dalam hal pembuktian untuk perkara perdata, hal yang paling utama atau esensial yang dapat menguatkan bukti persidangan perkara perdata dalam hal ini sangkalan atau bantahan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi adalah adanya bukti surat;
- bahwa dalam menguatkan dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat berupa akta otentik maka untuk membantah isi dari suatu akta otentik maka pihak Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi seharusnya mengajukan bukti surat yang dapat menyangkal isi dari bukti sertifikat tersebut;



- bahwa oleh karena dalam dalil jawaban maupun duplik serta kesimpulan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang menyatakan bahwa sertifikat hak milik yang didasarkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai milik Penggugat adalah tidak berdasarkan hukum, maka menurut Majelis Hakim hal tersebut haruslah dibuktikan dalam bukti surat;
- bahwa disamping itu berdasarkan dalil sangkalan/jawaban Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang pada pokoknya mendalilkan bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut adalah merupakan milik Tergugat I berdasarkan sertifikat hak milik nomor 882 (vide bukti T-8);
- bahwa merujuk pada bukti surat T-8 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 882 dimana setelah Majelis Hakim mencermati isi dari sertifikat tersebut pada dasarnya merupakan milik dari Sariyati selaku Tergugat I namun *di dalam* dokumen sertifikat tersebut tegas terjadi perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Agus Triawan sehingga beralih kepemilikan hak atas tanah yang dimana awalnya berasal dari Sariyati kemudian beralih kepada Agus Triawan;
- bahwa sebagaimana dalam dalil Jawaban, Duplik maupun kesimpulan Para tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang menegaskan bahwa Sariyati pada saat melakukan peralihan hak milik atas tanah miliknya yang merupakan obyek sengketa kepada Agus Triawan didasarkan hanya atas dasar peminjaman tidak dapat dibuktikan oleh pihak Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;
- bahwa disamping itu untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil sangkalan/bantahan telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi di bawah sumpah masing-masing bernama SAKSI **JUMADI**, saksi **SUWARNO** dan saksi **SUJONO**. Namun, ketiga orang saksi tersebut tidak tahu persis bagaimanakah kepemilikan atas tanah obyek sengketa milik Para Tergugat proses peralihan hak milik yang dilakukan oleh Sariyati kepada Agus Triawan kecuali hanya pernah mendengar dari cerita si Tergugat bahwa terhadap obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah milik Tergugat I. Kesaksian



yang demikian tentunya tidak dapat melumpuhkan bukti surat yang menerangkan adanya kepemilikan Penggugat;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 589 K/Sip/1970 tanggal 13 Maret 1971, yang pada pokoknya menerangkan bahwa:

“bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat di dalam persidangan, ternyata tidak dapat dibantah dengan bukti sebaliknya, merupakan bukti yang tidak lengkap tentang kebenaran posita gugatan penggugat, sehingga gugatantersebut harus dikabulkan oleh hakim”

Menimbang, bahwa oleh karena itulah Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi haruslah dipandang telah gagal untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil sangkalannya, sebaliknya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dipandang telah berhasil membuktikan gugatannya. Oleh karena itulah menyangkut status kepemilikan atas tanah sebagaimana dalam gugatan atas nama Penggugat adalah sah menurut hukum;

Ad.2 Apakah tindakan Para Tergugat yang telah menguasai tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah :*“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*;

Menimbang, bahwa dengan demikian ada 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum yaitu adanya unsur perbuatan melawan hukum, kerugian, kesalahan dan hubungan causal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri, menurut Yurisprudensi tetap di Indonesia adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
2. Melanggar hak subjektif orang lain, atau;
3. Melanggar kaedah tata susila, atau;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;



Menimbang, bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata “atau” dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (Setiawan, SH, Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121);

Menimbang, bahwa selain itu perlulah diperhatikan, bahwa suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dipandang sebagai suatu perbuatan melawan hukum, masih diperlukan syarat-syarat lain yang harus dipenuhi yaitu :

- a. Bahwa dengan pelanggaran tersebut kepentingan Penggugat terancam ;
- b. Bahwa kepentingan Penggugat dilindungi oleh peraturan yang dilanggar (*Schutznormtheorie*) ;
- c. Bahwa tidak terdapat alasan pembenar menurut hukum ;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum melanggar hak subyektif orang lain haruslah diartikan, manakala perbuatan tersebut telah melanggar hak subyektif seseorang, yaitu suatu kewenangan khusus seseorang yang diakui hukum, yang diberikan kepadanya demi kepentingannya termasuk hak-hak kebendaan, in casu mengenai penguasaan atas obyek sengketa, yang melekat pada diri Penggugat, selaku pihak yang mempunyai kedudukan hukum dan kapasitas hukum serta berhak bertindak obyek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat membuktikan dalil gugatan konvensi menyangkut status kepemilikan tanah sengketa dalam perkara *a quo* milik Penggugat, maka tindakan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang menguasai tanah objek sengketa, serta segala proses berkenaan dengan tanah tersebut, menurut Majelis Hakim adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang dihubungkan dengan keterangan Para saksi dipersidangan baik dari pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang pada pokoknya mengakui telah ada tindakan Para Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang telah menguasai obyek sengketa dalam perkara *a quo*, maka menurut Majelis Hakim dapat dipandang bahwa perbuatan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, dan sebaliknya Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi juga tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil sangkalannya, maka oleh karena itu Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa merujuk pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 698 K/Sip/1969 tanggal 18 Desember 1970, menegaskan

“bahwa Majelis Hakim dalam member putusannya setiap “Menolak” atau “mengabulkan” suatu petitum gugatan, haruslah diberikan pertimbangan hukumnya, mengapa tuntutan tersebut ditolak ataupun dikabulkan oleh hakim, bilamana aturan ini tidak dipenuhi maka putusan tersebut kurang pertimbangan hukumnya dan mahkamah agung membatalkan putusan ini”;

Menimbang, bahwa lebih lanjut akan dipertimbangkan keseluruhan petitum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* angka 1 yang pada pokoknya mohon agar menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seluruhnya, oleh karena *petitum* ini berkaitan dengan *petitum-petitum* selanjutnya, maka akan dipertimbangkan nanti pada bagian akhir putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk *petitum* angka 2 (dua), yang pada pokoknya Menyatakan Akta Jual Beli No. 269/2012, tanggal 2 Mei 2012 yang dibuat oleh PPAT - Arpa Syura Tambuno, SH., M.Kn , di madiun sah menurut hukum, berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, maka terhadap *petitum* angka 2 haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* angka 3 yang pada pokoknya Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Akta Jual Beli No 269/2012, tanggal 2 Mei 2012 , yang dibuat dihadapan oleh PPAT – Arpa Syuro Tambuni, SH., M.Kn di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Madiun dan tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No : 882/Th 2012 atas nama Maryono terletak *Jalan Arum Dalu Rt.05 Rw.01*, Desa Mojopurno Kecamatan Wungu Kabupaten Madiun seluas 160 M2 (seratus enampuluh meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.882 SU:12.03.07.02.00165/1998 atas nama MARYONO dengan batas – batas sebagai berikut :

Sebelah barat : Rumah Bapak Latif. S
Sebelah Utara : Rumah *Jalan* Kampung
Sebelah Selatan : Bapak Surono
Sebelah Timur : Rumah Bapak Donorebo

Menimbang, bahwa oleh karena selama proses persidangan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat membuktikan dalil gugatannya dan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya, berdasarkan pertimbangan hukum sebagaimana telah diuraikan *di atas*, maka terhadap petitum angka 3 (tiga) haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait dengan *petitum* Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada angka 4 yang pada pokoknya Menyatakan Perbuatan **Tergugat I dan II** yang menguasai Obyek Sengketa tanpa alas yang sah, merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim sebelumnya *di atas* yang pada pokoknya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat membuktikan dalil gugatannya bahwasanya tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sedangkan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya sehingga timbul kerugian yang dialami oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana dalam pertimbangan hukum tentang adanya perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut *di atas*, berdasarkan pertimbangan hukum tersebut *di atas*, maka terhadap petitum angka (4) haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk *petitum* angka 5 (lima) yang pada pokoknya menyatakan bahwa Menghukum kepada Tergugat I dan II atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat (Maryono) dalam keadaan kosong,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanpa beban apapun sejak Putusan Pengadilan, bila perlu dengan bantuan pihak yang berwajib (Kepolisian Negara R.I.);

menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim sebelumnya *di atas* yang pada pokoknya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat membuktikan dalil gugatannya bahwasanya tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sedangkan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya, berdasarkan pertimbangan hukum tersebut *di atas*, maka terhadap petitum angka (5) haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk *petitum* angka 6 (enam) yang pada pokoknya menyatakan bahwa Menghukum kepada **Tergugat I dan II** untuk membayar ganti rugi materiil dan imateriil kepada diri penggugat uang sejumlah Rp. 390.000.000.- (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dan merinci kerugian Materiil dan Imateriil yang dialami oleh Penggugat, maka terhadap petitum angka 6 (enam), oleh Majelis Hakim haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum berkaitan Menghukum **Tergugat I dan II** secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 250.000.- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada **Penggugat** perhari apabila **Tergugat I dan II** lalai dalam memenuhi isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 606a dan Pasal 606b Rechtsverordening (RV) Uang paksa atau dwangsom adalah sejumlah uang yang dibebankan kepada seorang berdasarkan putusan hakim jika ia tidak memenuhi hukuman pokok yang dijatuhkan hakim tersebut. Hakim menjatuhkan putusan demikian berdasarkan permohonan salah satu pihak dalam sengketa;

Menimbang, bahwa mengacu pada gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dimana oleh karena objek gugatan adalah pada pokoknya berkaitan dengan penyerahan terhadap sebidang tanah maka terhadap permohonan untuk uang paksa atau dwangsom tidak dapat dikabulkan hal mana ditegaskan dalam *Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung No. 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973*,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka terhadap petitum angka 7 (tujuh) berkaitan dengan hal tersebut tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk *petitum* angka 8 (delapan) yang pada pokoknya menyatakan bahwa Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim sebelumnya di atas yang pada pokoknya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat membuktikan dalil gugatannya bahwasanya tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sedangkan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya, berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka terhadap petitum angka (8) haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk *petitum* angka 9 (sembilan), yang pada pokoknya memohon agar menyatakan menurut hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, verset atau kasasi;

Menimbang, bahwa mengenai permohonan ini Majelis Hakim berpendapat perlulah kiranya diperhatikan apakah gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi *a quo* telah memenuhi syarat-syarat penjatuhan putusan yang dapat diJalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), sebagaimana disyaratkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2001;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mempertimbangkan secara seksama gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam perkara *a quo*, ternyata bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2001 tersebut, oleh karenanya petitum gugatan Penggugat pada angka 9 (Sembilan) tersebut haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum *di atas*, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat dikabulkan sebagian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan dalam rekonvensi adalah seperti tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa pokok masalah gugatan Para Penggugat dalam rekonvensi adalah PARA PENGGUGAT REKONVENSI/PARA TERGUGAT KONVENSI adalah pemilik sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di *Jalan Arum Dalu RT. 05 RW. 01, Desa Mojopurno Kecamatan Wungu Kabupaten Madiun* seluas 160 M² dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah barat : Rumah Bapak Latif. S
Sebelah utara : *Jalan Kampung*
Sebelah selatan : Bapak Surono
Sebelah timur : Rumah Bapak Donorebo

Menimbang, bahwa menurut sifatnya suatu gugatan dalam rekonvensi senantiasa melekat dan menjadi satu kesatuan dengan gugatan asal (dalam konvensi), oleh karena itulah dengan telah dinyatakan dikabulkannya pokok gugatan Penggugat, maka dengan demikian bantahan Pembantah dalam rekonvensi haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya pula;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pihak yang telah mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya sedangkan Para Tergugat konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah pihak yang tidak mampu membuktikan dalil-dalil bantahannya maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan pihak yang menang sedangkan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi adalah pihak yang kalah, maka sesuai dengan Pasal 181 ayat (1) HIR segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada pihak yang kalah, dalam hal ini kepada Para Tergugat konvensi/Para Penggugat Rekonvensi selaku pihak yang secara nyata telah merugikan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan melakukan perbuatan melawan hukum harus dihukum

Halaman 59 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Mjy



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, oleh karenanya terhadap petitum angka 10 harus pula dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait biaya Mediasi Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam PERMA Nomor 1 tahun 2016 dalam Pasal 9 angka (4) yang pada pokoknya Dalam hal mediasi tidak dapat dilaksanakan atau tidak berhasil mencapai kesepakatan, biaya pemanggilan Para Pihak dibebankan kepada pihak yang kalah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator 8 Desember 2021 terhadap para pihak tidak berhasil mencapai kesepakatan, sehingga terhadap biaya selama proses mediasi akan dibebankan kepada pihak yang kalah yang besaran jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan nanti;

Menimbang, bahwa terkait dengan prosedur pembayarannya sebagaimana dalam PERMA nomor 1 Tahun 2016 dalam Pasal 23 ayat (7) maka pembayaran Mediasi akan diserahkan langsung oleh pihak yang kalah melalui Kepaniteraan Pengadilan mengikuti pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Memperhatikan, Pasal 163 HIR, Pasal 1682 KUHperdata, Pasal 1925 KUHPerdata, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 410 K/Pdt/2004 tertanggal 25 April 2005 serta, segala ketentuan pasal-pasal *di dalam* Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Hukum Acara Perdata (RBg) serta ketentuan perundang-undangan lain yang berkaitan dalam perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi;

- Menolak Eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Akta Jual Beli No. 269/2012, tanggal 2 Mei 2012 yang dibuat oleh PPAT - Arpa Syura Tambuno, SH., M.Kn, di Madiun sah menurut hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Akta Jual Beli No 269/2012, tanggal 2 Mei 2012, yang dibuat dihadapan oleh PPAT – Arpa Syuro Tambuni, SH., M.Kn di Madiun dan tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No : 882/Th

Halaman 60 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Mjy



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2012 atas nama Maryono terletak Jalan Arum Dalu Rt.05 Rw.01, Desa Mojopurno Kecamatan Wungu Kabupaten Madiun seluas 160 M2 (seratus enam puluh meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.882 SU:12.03.07.02.00165/1998 atas nama MARYONO dengan batas – batas sebagai berikut :

Sebelah barat : Rumah Bapak Latif. S
Sebelah Utara : Rumah Jalan Kampung
Sebelah Selatan : Bapak Surono
Sebelah Timur : Rumah Bapak Donorebo

4. Menyatakan Perbuatan Tergugat I dan II yang menguasai Obyek Sengketa tanpa alas yang sah, merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan merugikan Penggugat ;
5. Menghukum kepada Tergugat I dan II atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat (Maryono) dalam keadaan kosong, tanpa beban apapun sejak Putusan Pengadilan, bila perlu dengan bantuan pihak yang berwajib (Kepolisian Negara R.I) ;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.698.000,-(satu juta enam ratus Sembilan puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun, pada hari Senin tanggal 14 Maret 2022, oleh kami, Ahmad Ihsan Amri,S.H. sebagai Hakim Ketua, Alfian Firdausi Kurniawan, S.H., M.H, dan Firmansyah,S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Mjy, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 23 Maret 2022 yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Minto Sutrisno.S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

dan Kuasa Para Konvensi/ Kuasa Para Penggugat Rekonvensi tanpa dihadiri
oleh Turut Tergugat;

Hakim –hakim Anggota

Hakim Ketua,

Alfan Firdauzi Kurnaiawan., S.H., M.H.

Ahmad Ihsan Amri, S.H.

Firmansyah., S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Minto Sutrisno., S.H.

Perincian Biaya:

| | |
|----------------------------------|--|
| - Biaya Pendaftaran | : Rp 30.000,00 |
| - Biaya ATK | : Rp 60.000,00 |
| - Biaya relaas Panggilan | : Rp 868.000,00 |
| - Biaya Pemeriksaan Setempat | : Rp 600.000,00 |
| - Biaya Pemberitahuan PS dan PNB | : Rp 120.000,00 |
| - Redaksi | : Rp 10.000,00 |
| - Materai | : Rp 10.000,00 + |
| J u m l a h | :Rp1.698.000,-(satu juta enam ratus Sembilan puluh delapan ribu rupiah); |